

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Oceňování nemovitého majetku

Valuation of Real Estates

Student: Bc. Kristýna Lepíková
Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2015

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Kristýna Lepíková**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa
Téma: Oceňování nemovitého majetku
Valuation of Real Estates

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Teorie oceňování nemovitých věcí
 3. Ocenění vybraného nemovitého majetku
 4. Porovnání metod a jejich interpretace
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: Donau Media, s. r. o., 2013. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 21.11.2014

Datum odevzdání: 25.04.2015



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci na téma: „Oceňování nemovitého majetku“ vypracovala samostatně pod vedením pana Ing. Davida Slavaty, Ph.D. a veškerou použitou literaturu a další prameny jsem řádně označila a uvedla v přiloženém seznamu.

V Ostravě dne 25. dubna 2015

.....


Bc. Kristýna Lepíková

OBSAH

1	ÚVOD	4
2	TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	6
2.1	Obecné pojmy	6
2.2	Oceňování nemovitého majetku v ČR	13
2.2.1	Základní metody oceňování majetku	15
2.2.2	Subjekty oprávněné provádět oceňování	20
2.2.3	Východiska oceňování majetku	21
2.3	Právní předpisy upravující problematiku oceňování	22
2.4	Vazba na veřejnou politiku	24
3	OCENĚNÍ VYBRANÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU	26
3.1	Popis objektu	26
3.2	Popis okolí	27
3.3	Administrativní ocenění	28
3.4	Tržní ocenění	37
3.4.1	Porovnávací metoda	37
3.4.2	Nákladová metoda	41
3.4.3	Výnosová metoda	46
4	POROVNÁNÍ METOD A JEJICH INTERPRETACE	50
4.1	Zhodnocení použitých oceňovacích metod	50
4.2	Rekapitulace cen	54
4.3	Srovnání z hlediska daně z nabytí nemovitých věcí	56
5	ZÁVĚR	59

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

Přílohy

1 ÚVOD

S potřebou ocenění nemovitého majetku se v běžném životě může setkat kdokoliv z nás. Důvodem může být např. zamyšlený prodej nemovitosti, určení daňového základu, dědické řízení či vypořádání společného jmění manželů při rozvodu. Ať už nastane jakákoliv z daných situací, vždy je nutné stanovit cenu nemovitosti, nebo její hodnotu odhadnout.

Jelikož lze v České republice oceňovat majetek podle různých přístupů a hledisek, je pro dosažení co nejobjektivnějšího výsledku nutné již na počátku zvážit, k jakému účelu je oceňování vyhotovováno a jaký má oceňovaný majetek charakter. Ke stanovení hodnoty nemovitostí vedou tři základní přístupy – nákladový, výnosový a porovnávací, využívané jak k administrativnímu ocenění, tak i k ocenění tržnímu, zahrnující rozsáhlý počet metod, které lze využívat. Těmto přístupům a metodám se budu v mé práci věnovat.

Cílem diplomové práce je zjistit, jaký je rozdíl mezi administrativní cenou a tržní hodnotou daného souboru nemovitostí a následně zhodnotit a porovnat vybrané metody, které byly při ocenění použity. Pro naplnění tohoto cíle bude použita metoda porovnávací, nákladová a výnosová. Jelikož zákonodárci nereagují na neustále se měnící tržní podmínky dostatečně rychle, obsahuje diplomová práce **hypotézu**: „*Výsledná tržní hodnota bude vyšší než cena administrativní.*“ Příčinou by dle autorky mohlo být zejména umístění objektu v neatraktivní lokalitě, jenž má na administrativní cenu podstatný vliv. Jelikož se práce do jisté míry zabývá také problematikou daně z nabytí nemovitých věcí, **cílem** je rovněž doporučit, kterou z variant stanovení základu daně by měl poplatník zvolit, aby byla tato daň co nejnižší. Vzhledem k tomu, že metodika finančního úřadu není schopná podchytit veškerá specifika, volí autorka **hypotézu**: „*Mezi směrnou hodnotou, obvyklou a administrativní cenou budou rozdíly o více jak 15 %.* V práci jsou použity metody analýza, syntéza a komparace.

Práce je rozdělena do pěti kapitol, včetně úvodní a závěrečné části. Druhá kapitola se zaměřuje na oceňování nemovitých věcí obecně, jsou zde objasněny základní pojmy a uvedeny právní předpisy upravující danou problematiku. V současné době je základním předpisem vymezujícím proces ocenění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 199/2014 Sb., tzv. oceňovací vyhláška. Především se však kapitola věnuje oceňování nemovitého majetku v České republice, tedy administrativnímu a tržnímu, jejich

jednotlivým metodám a postupům. Tato charakteristika zaujímá větší část kapitoly, neboť z ní vychází následující části práce, při aplikaci na vybraný soubor nemovitostí. Dále se kapitola zabývá rozdílností mezi tím, kdo je znalec a odhadce, jaké informace jsou pro samotné ocenění nezbytné a v neposlední řadě vazbou na veřejnou politiku. Zde budou stručně vymezeny také transakční náklady spojené s úplatným převodem nemovitých věcí.

Třetí kapitola je založena na ocenění konkrétního souboru nemovitostí, tedy na praktických výpočtech. Je zde uveden popis objektu – rodinný dům se zahradou a garáží v obci Morávka, a jeho okolí, z nichž je při výpočtech vycházeno. Nejdříve je soubor nemovitostí oceněn na základě administrativního oceňování, kdy je každá nemovitá věc ze souboru oceněna samostatně, dle postupů uvedených v zákoně 151/1997 Sb., a vyhlášce 199/2014 Sb. Následuje ocenění tržním způsobem, které je založeno na větší benevolenci a vlastním uvážení. Soubor je oceněn metodou porovnávací, nákladovou a výnosovou.

Čtvrtá kapitola je věnována celkovému zhodnocení a porovnání použitých oceňovacích metod a shrnutí všech dosažených výsledků. Zároveň je zde nastíněna problematika daně z nabytí nemovitých věcí, v rámci jednotlivých metod proveden její výpočet a doporučeno, zda je pro poplatníka výhodnější nechat si zpracovat znalecký posudek, či pro stanovení základu daně využít služeb finančního úřadu. Poslední, závěrečná kapitola, shrnuje poznatky získané během zpracovávání diplomové práce a zároveň ji uzavírá.

2 TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Tato kapitola se zaměřuje na vysvětlení základních pojmů v oblasti oceňování nemovitých věcí, včetně metod používaných v České republice při jejich ocenění. Tyto metody jsou rozděleny do dvou základních skupin, a to na metody tržní a metody administrativní. Zároveň jsou zde vymezeny osoby, které se oceňováním zabývají, nezbytné právní předpisy a v neposlední řadě vazba na veřejnou politiku.

2.1 OBECNÉ POJMY

MAJETEK A OPOTŘEBENÍ

Majetek představuje souhrn veškerých statků, se kterými může majitel volně disponovat a kterými také ručí za své případné závazky. Tvoří jej fyzické nebo duševní statky vlastněné určitou osobou, firmou či institucí. Zákon o oceňování majetku rozděluje majetek do čtyř základních skupin, jimiž jsou nemovitosti (dělí se na stavby, pozemky a trvalé porosty), majetková práva, ostatní majetek a podnik.¹

Opotřebením, chápeme rozdíl mezi hodnotou stavby oceňované v současném stavu a podmínkách a její hodnotou za předpokladu, že by byla nová. V podstatě opotřebení představuje náklady, které bychom museli vynaložit, aby se oceňovaná nemovitost uvedla do bezvadného stavu odpovídajícího novostavbě. Rozlišujeme dva druhy opotřebení, a to *fyzické* a *ekonomické (morální)*. Fyzické opotřebení vzniká v důsledku používání, zatímco morální opotřebení zastaráním.²

Existuje několik metod opotřebení, z nichž nejjednodušší a nejčastěji používanou je *metoda lineární*. Tato metoda předpokládá každoroční znehodnocení stavby o stejnou procentuální část, vyjádřenou vztahem $Pr = 100/Z$. Vyhláška definuje lineární metodu:

$$OPOTŘ = 100 \times S/Z \quad (2.1)$$

kde S je stáří stavby a Z životnost stavby.³

¹ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. 2005. str. 22

² SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. 2005. str. 108

³ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. 2005. str. 109-111

NEMOVITÉ VĚCI

Nemovitá věc je dle občanského zákoníku definována: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.*“⁴ Jedná se o věci s dlouhodobou životností, které nelze libovolně přemísťovat, aniž by nezanikly. V praxi se můžeme běžně setkat také s bytovými a nebytovými jednotkami, které se chovají obdobně jako nemovitosti a mohou tak být samostatným předmětem ocenění.⁵

Stavbou chápeme rozestavěné nebo dokončené objekty spojené se zemí pevným základem. Stavba je tedy věc, jež vzniká na základě lidské činnosti. Jejich důležitou vlastností je omezená životnost, vyplývající z jejich technických vlastností a ekonomické využitelnosti.⁶ Stavby jsou vymezeny dle dvou právních předpisů, a to stavebním zákonem a zákonem o oceňování majetku, který stavby pro účely oceňování člení na

a) *stavby pozemní, kterými jsou*

1. *budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*
2. *jednotky,*
3. *venkovní úpravy,*

b) *stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy územní, studny a další stavby speciálního charakteru,*

c) *vodní nádrže a rybníky,*

d) *jiné stavby.*

*Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.*⁷

Předmětem ocenění nejčastěji bývají rodinné domy, byty, společné části domu, haly, vedlejší stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, soubory staveb a funkční celky.⁸

⁴ Zákon č. 89/2012, občanský zákoník. § 498

⁵ DUŠEK, D. *Oceňování nemovitostí*. 2011. str. 7

⁶ DUŠEK, D. *Oceňování nemovitostí*. 2011. str. 7, 8

⁷ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. § 3

⁸ HERALOVÁ, R. *Oceňování nemovitostí*. 2008. str. 9, 10

Pozemky jsou části zemského povrchu, tedy něco, co je dáno a nelze vyrobit ani spotřebovat. Obecnou vlastností, zejména pozemků stavebních, je jejich nekonečná životnost a omezené množství. Pozemky mají podobu parcel, které jsou polohově a geometricky určeny, zobrazeny v katastrální mapě a označeny parcelním číslem. Jejich hlavním užitkem je možnost výstavby na nich.⁹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku člení pozemky pro účely oceňování na

- a) *stavební pozemky,*
- b) *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- c) *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- d) *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- e) *jiné pozemky.*

Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

- a) *nezastavěné pozemky,*
 - 1. *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
 - 2. *evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění,*
 - 3. *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku,*
 - 4. *evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,*
- b) *zastavěné pozemky,*
 - 1. *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
 - 2. *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*
- c) *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.*

Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.¹⁰

Trvalé porosty se dle zákona o oceňování majetku člení na

- a) *lesní porosty,*

⁹ DUŠEK, D. *Oceňování nemovitostí*. 2011. str. 7, 8

¹⁰ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. § 9

- b) *ovocné dřeviny,*
- c) *vinnou a chmelovou révu,*
- d) *okrasné rostliny.*¹¹

KATASTR NEMOVITOSTÍ

V souvislosti s oceňováním je nezbytné zkoumat majetkoprávní vztahy k oceňované nemovitosti, neboť mohou značně ovlivnit hodnotu majetku.

Katastr nemovitostí (KN) představuje veřejný soubor údajů o nemovitostech v České republice obsahující jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení. Zároveň se zde vedou záznamy o vlastnických a jiných věcných právech a dalších, zákonem stanovených právech k těmto nemovitostem. KN je tedy evidencí nemovitostí a právních vztahů k nim.

Katastr nemovitostí není určen jen pro daňové, ale i pro statistické a technické účely. Zahrnuje informace sloužící k ochraně práv k nemovitostem, životního prostředí, nerostného bohatství, zemědělského a lesního půdního fondu, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí a pro tvorbu dalších informačních systémů.¹²

K zápisu do katastru může dojít vkladem, záznamem či poznámkou. *Vkladem* vzniká, mění se nebo zaniká vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a právo předkupní. Práva, jež vznikají, mění se nebo zanikají ze zákona, rozhodnutí orgánu, příklepem v dražbě apod. se do katastru zapisují *záznamem*, naopak *poznámka* má pouze oznamovací charakter.¹³

Katastr nemovitostí je veden jako informační systém o území České republiky, který mimo jiné tvoří:

- *soubor geodetických informací*, který obsahuje katastrální mapu,

¹¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. § 14

¹² www.cuzk.cz, 2013

¹³ DUŠEK, D. *Oceňování nemovitostí*. 2011. str. 17, 18

- *soubor popisných informací zahrnující údaje o katastrálních územích, parcelách, stavbách, bytech a nebytových prostorech, vlastnících a jiných oprávněných, a o právech a skutečnostech stanovených zákonem.*¹⁴

Dle zákona č. 256/2013 Sb. se zde evidují tyto typy nemovitostí:

- pozemky v podobě parcel,*
- budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,*
- budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,*
- jednotky vymezené podle občanského zákoníku,*
- jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,*
- právo stavby,*
- nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.*¹⁵

CENA A HODNOTA

Pro účely oceňování je nutné rozlišovat pojmy *cena* a *hodnota*, neboť se v praxi často zaměňují.

Cena představuje požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží či službu. Tato částka je nebo není zveřejněna a nemusí mít jakýkoliv vztah k hodnotě. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách říká, že *cena je peněžní částka*:

1. sjednaná při nákupu a prodeji zboží (dohodou mezi prodávajícím a kupujícím),
2. zjištěná dle zvláštního předpisu, tj. zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, k jiným účelům než k prodeji.¹⁶ Pomocí tohoto zákona a jeho prováděcí vyhlášky je zjištěna tzv. úřední neboli administrativní cena.

¹⁴ DUŠEK, D. *Oceňování nemovitostí*. 2011. str. 14

¹⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. § 3

¹⁶ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách. § 1

Hodnota je ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, a kupujícími a prodávajícími na druhé straně. V podstatě se jedná o užitek vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se hodnota určuje. Při jejím stanovení se jedná o *odhad*, který se může, ale nemusí rovnat ceně. *Hodnota* má tedy podobu návrhu či názoru, zatímco *cena* je dosažený a realizovaný fakt.

Cena zjištěná (administrativní) je vypočtená podle přesně definovaného cenového předpisu, a to nejen podle vyhlášky či zákona, ale i interních předpisů různých firem, které si stanovují svou vlastní metodiku výpočtu (mohou se lišit). Jedná se zejména o bankovní instituce při poskytnutí úvěru a pojišťovny při výpočtu pojistného.

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno danou věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, především staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Nejčastěji se nachází v účetní evidenci.

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena) je cenou, za kterou by bylo možné pořídit danou věc v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Nejčastěji se zjišťuje pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU), tzn. jednotkových cen za 1m² zastavěné plochy, 1 m³ obestavěného prostoru, apod.

Cena časová (věcná hodnota) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, které odpovídá průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a intenzity používání. Ve svém konečném výsledku je pak snižená o náklady na opravu závad omezující užívání věci.

Cena obecná (tržní, obvyklá cena) je cenou, za kterou je možné stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase koupit nebo prodat. Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena: „Cena, která by byla dosažena při prodeích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“ Tato cena se většinou zjišťuje porovnáním s již uskutečněnými koupěmi a prodeji obdobných věcí, jsou-li k tomu dostupné informace.

Výnosová hodnota (kapitalizovaný zisk) je součtem diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. V podstatě se jedná o částku, kterou je nutné při stanovené úrokové sazbě uložit, aby byly úroky z této částky stejné jako čistý výnos z dané věci.^{17,18}

Hodnota z pohledu oceňování majetku

Rozlišujeme tři základní kategorie hodnoty:

1. Tržní hodnota
2. Subjektivní hodnota
3. Objektivizovaná hodnota

Tržní hodnota představuje odhadnutou částku, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to při transakci, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Subjektivní, neboli **investiční hodnota** je hodnota majetku pro stanovené investiční cíle, konkrétního investora, či skupinu investorů. Prioritou při stanovení této hodnoty je individuální názor účastníků transakce, např. kupujícího. V posudcích českých znalců se s investiční hodnotou setkáváme zcela výjimečně, obecně je upřednostňováno stanovení hodnoty tržní.

Jelikož subjektivní ocenění neposkytuje příliš prostoru pro uplatnění různých metod oceňování, je pro znalce vhodnější pracovat s představou objektivní, resp. **objektivizované hodnoty**, jejíž metoda stanovení by měla být jasná a jednoznačná, tzn., že jakýkoli jiný znalec by měl bez problémů zopakovat celé ocenění se stejnými či podobnými výsledky. V první fázi pracuje metoda pouze s všeobecně uznávanými skutečnostmi známými k datu ocenění. Později zde vstupují obecná očekávání o budoucnosti a teprve v poslední fázi také subjektivní hlediska.¹⁹

¹⁷ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. 2005. str. 13

¹⁸ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 2009. str. 47-53

¹⁹ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 2009. str. 18-21

TRH NEMOVITOSTÍ

Nezbytným předpokladem pro oceňování nemovitostí je také podrobná znalost *trhu nemovitostí*, který tvoří objekty a subjekty trhu, a vzájemné vazby mezi nimi. *Objektem* trhu jsou samozřejmě nemovitosti, respektive vlastnická práva k nim. Hlavní dva *subjekty*, které se zde pohybují, představují prodávající, kteří zamýšlí prodej vlastněné nemovitosti, a kupující, kteří se naopak vlastníky nemovitostí chtějí stát. Tyto dvě skupiny subjektů zároveň zosobňují nabídku a poptávku na trhu nemovitostí.

Dalšími významnou roli zde hrají *pronajímatel* a *nájemce*, jedná-li se o nájem nemovitosti spojený s platbou nájemného, dále *realitní makléři* jakožto prostředníci mezi prodávajícími a kupujícími, resp. pronajímateli a nájemci, *banky* poskytující úvěry určené k financování nemovitostí a nakonec *stát*, který vytváří právní prostředí, na jehož pozadí trh nemovitostí funguje. Prostřednictvím své daňové politiky zde stát ovlivňuje ceny, náklady na výstavbu ale i výnosy plynoucí vlastníkům nemovitostí. Vzhledem k mizivé šanci daňových úniků, vyplývající z evidence v katastru nemovitostí, představují nemovitosti oblíbený předmět zdanění.^{20,21}

2.2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU V ČR

Oceňování majetku představuje soubor činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazována peněžní hodnota. Přesnost oceňovacího postupu a výběr metodiky, jimiž chceme zjistit hodnotu majetku v peněžních jednotkách, je dán potřebou, podmínkami a účelem ocenění.²²

V České republice se můžeme setkat se dvěma základními přístupy k oceňování majetku. Jedná se o oceňování *administrativní*, jehož výsledkem je cena administrativní či úřední, zjištěná dle cenového předpisu, a oceňování *tržní*, jehož výsledkem většinou bývá tržní hodnota.²³

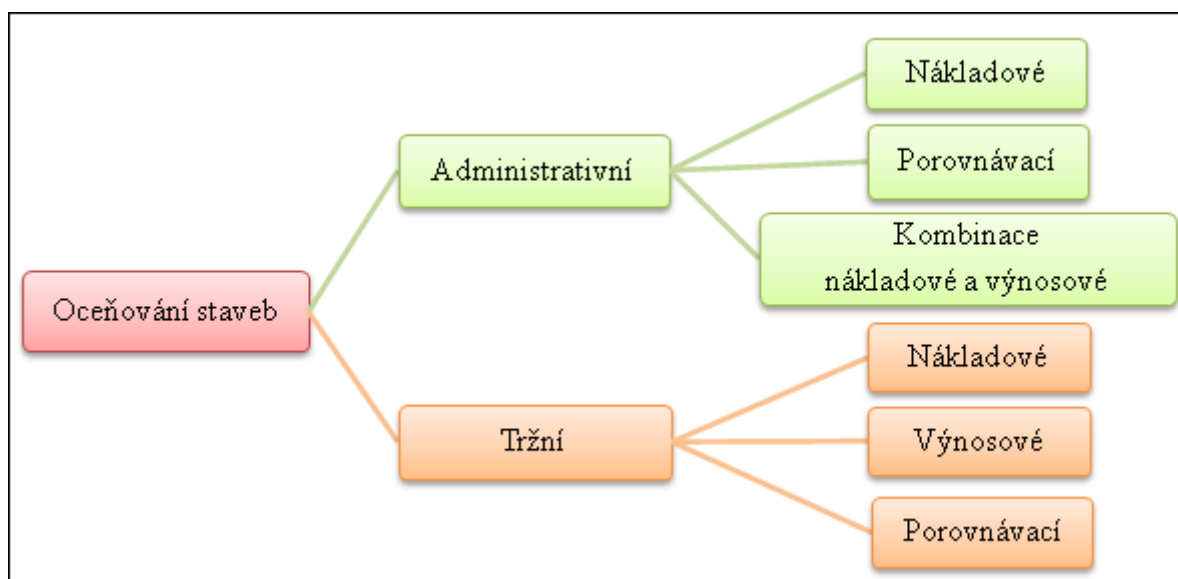
²⁰ DUŠEK, D. *Oceňování nemovitostí*. 2011. str. 34-38

²¹ DUŠEK, D. *Oceňování nemovitostí*. 2011. str. 95

²² SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. 2005. str. 23

²³ ZAZVONIL, Z. *Administrativní ceny nemovitostí*. 2012. str. 9

Obr. 2.1: Metody používané při oceňování staveb



Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Administrativní oceňování je postaveno na jasně definovaných krocích a postupech, které vyplývají ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a z jeho prováděcí vyhlášky. Význam administrativního oceňování lze spatřit zejména v oblasti daňové, tj. v zajištění rovnosti subjektů před zákonem z důvodu zajištění daňové spravedlnosti. Jedná se o poměrně rychlý způsob zjištění ceny, který také zaručuje, že cena daného majetku je v daném časovém intervalu stejná bez ohledu na to, zda je momentálně vlastněn subjektem A nebo subjektem B.

S administrativním oceňováním je však spojena řada nevýhod. Přestože se zákonodárci snaží administrativní ceny co nejvíce přiblížit cenám tržním, v praxi se výrazně odchyľují. Z tohoto důvodu je vyhláška v pravidelných intervalech novelizována.

Tržní oceňování představuje tvůrčí proces, který spočívá především v hledání cenotvorných faktorů, v jejich analýze a následném vážení všech vlivů působících na hodnotu věcí. Tímto způsobem však nelze cenu majetku jednoznačně stanovit, nýbrž pouze odhadnout. Pro ocenění zde neexistují předem vymezené postupy, jejich volba závisí na odborném a zodpovědném uvážení odhadce.

S tržním oceňováním se v praxi můžeme setkat např. v problematice hypotéčního úvěrování, soudních řízení, prodejů majetku (dobrovolné a nedobrovolné dražby, prodeje nepotřebného majetku samospráv atd.) a dalších oblastí běžného života.²⁴

2.2.1 ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Principy třech základních metod oceňování majetku vycházejí z charakteristických rysů věcí, tj. fyzických vlastností a vlastnických práv. Tyto dvě typické vlastnosti jsou využívány při procesu oceňování.

Z definice vlastnictví vychází **metoda výnosová**, která mimo jiné předpokládá, že vlastníkově dané věci náleží i veškeré její požitky – tzn. i veškeré výnosy. **Nákladová metoda**, založená na souboru fyzických vlastností věcí, vymezuje cenu materiálu a práce použitých ke zhotovení dané věci. **Porovnávací metoda** předpokládá, že věci se stejnou mírou vlastnických práv a fyzických vlastností mají stejnou hodnotu, kombinuje tedy oba výše popsané rysy věcí.²⁵

VÝNOSOVÁ METODA

Výnosová metoda se používá při ocenění nemovitostí určených k pronájmu, jimiž jsou především bytové domy, administrativní budovy, budovy určené k provozování služeb, objekty pro lehký průmysl, garáže a objekty pro rekreaci. Můžeme ji však aplikovat i na věci movité, které jsou rovněž určeny k pronájmu, jedná se např. o automobily, stavební nářadí, sportovní náčiní atd. Jelikož je jejich životnost, na rozdíl od nemovitostí, podstatně nižší, musí s tímto časovým faktorem odhadce při ocenění počítat.

Jedním z hlavních dokumentů, podle kterých odhadce provádí ocenění věci výnosovou metodou je *nájemní smlouva*. Jelikož mezi výší nájemného a jistotou (resp. nejistotou) jeho úhrady nájemcem je vždy přímá úměrnost, je nutné zhodnotit kvalitu nájemce i nájemní smlouvy a vyvodit rizika z toho vyplývající.

²⁴ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. 2005. str. 23, 24

²⁵ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. 2005. str. 28

Princip výpočtu výnosové hodnoty věci je dán vztahem:

$$VH = \check{C}V/R \quad (2.2)$$

kde VH je výnosová hodnota věci, $\check{C}V$ je čistý výnos z pronájmu a R je míra kapitalizace setinná.

Výnosová hodnota se vypočítává z očekávaných budoucích příjmů přepočtených na současnou hodnotu při dané míře kapitalizace. Jedná se o nejpoužívanější způsob výpočtu, který předpokládá jistotu věčné renty z věci, tj. nepředpokládá, že v budoucnu dojde ke zničení věci. Výnosová metoda tedy vychází z příjmu z dané věci, o kterém víme, že bude minimálně po určitou dobu zajištěn do budoucna. Tuto metodu s oblibou využívají investoři, kteří usilují o co nejvyšší výnos z investovaného kapitálu.²⁶

Citlivou položkou při výpočtu výnosové hodnoty je tedy *míra kapitalizace* (úrok), neboli cena za zapůjčení kapitálu, která se vyjadřuje v %, nebo v setinné podobě. Na její výši působí riziko ztráty vložených prostředků, které se s vyšším výnosem z dané investice zvyšuje.

Aby bylo ocenění správně provedeno, musí odhadce před samotným výpočtem učinit několik dílčích kroků – analýz. Jedná se o *analýzu budoucích výnosů z dané věci*, *analýzu budoucích nákladů*, které vlastník vynakládá na provoz a správné určení *míry kapitalizace*, pomocí které se uskutečňuje přepočet na současnou hodnotu. Vzhledem ke stavu dané věci musí odhadce posoudit, zda bude příjem z pronájmu dlouhodobý, nebo bude plynout pouze v průběhu několika málo po sobě následujících obdobích. Zároveň musí být zhodnoceno, zda vlastník dané věci zamýšlí po určité době její prodej, nebo ponechání.

V rámci výnosových metod oceňování majetku rozlišujeme několik technik a to podle doby příjmu z pronájmu dané věci. Jsou jimi:

1. Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem (věčná renta)
2. Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem (dočasná renta)
3. Výpočet výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků

²⁶ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. 2005. str. 29

Výpočet *výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem* je založen na předpokladu, že majitel věci bude realizovat z jejího vlastnictví výnos po nekonečně dlouhou dobu. Tento výnos se nazývá věčná renta.

Předpokladem *výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem* je výnos z dané věci plynoucí pouze po určitou dobu. Po jejím uplynutí může věc zaniknout (např. v důsledku úplného opotřebení) nebo ji majitel prodá.

Výpočet *výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků* je obměnou výše uvedených metod. Jediným rozdílem je nahrazení výnosů a nákladů při výpočtu příjmy a výdaji.²⁷

NÁKLADOVÁ METODA

Nákladovou metodu využíváme v případech, kdy pro stanovení hodnoty věci nelze objektivně použít metody výnosové ani porovnávací. Jejím základem jsou fyzické a technické vlastnosti majetku a vynaložené náklady, neboť nám poskytuje informaci o tom, kolik by stála výroba dané věci v okamžiku ocenění.

Používá se zejména při oceňování nemovitostí, které byly postaveny orgánem či organizací odpovědnou za poskytování speciálních služeb, a nejsou tedy běžně obchodovány na trhu. Jedná se např. o budovy škol, nemocnic, inženýrské stavby, církevní stavby atd. Své využití má pak zejména v pojišťovnictví a při ocenění budov rozestavěných, nadměrně opotřebovaných nebo zcela nových.²⁸

V tržním i administrativním oceňování hraje, kromě samotných nákladů na pořízení, důležitou roli opotřebení. Jeho odečtením se výsledná hodnota může přiblížit skutečným tržním cenám, za které jsou věci obchodovány na trzích při standardních podmínkách.²⁹

²⁷ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. 2005. str. 42

²⁸ SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 2013. p. 17

²⁹ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. 2005. str. 30

Princip výpočtu věcné hodnoty je dán vztahem:

$$\mathbf{V\check{e}H = NP - OP} \quad (2.3)$$

kde VěH je věcná hodnota ke dni ocenění, NP jsou náklady na pořízení (výstavbu) a OP je opotřebení věci.

Metody zjištění tržní ceny pomocí nákladového přístupu:

1. *Metoda zjištění pomocí skutečně dosahovaných nákladů v daném období*
 - *kalkulačním vzorcem*
 - *položkovým způsobem (pomocí podrobného rozpočtu)*
 - *agregovaných položek (též nazýván stavebnicový způsob)*
 - *pomocí THU (též nazýván globální přístup)*
2. *Zjištění ceny podle vyhlášky č.504/2002*
3. *Zjištění ceny staveb bodovací metodikou (používá se u nedokončených staveb)*
4. *Zjištění ceny staveb na základě obytné plochy*

Při výpočtu hodnoty *kalkulačním vzorcem* předpokládáme, že cena stavebního objektu je dána součtem následujících kalkulačních položek:

Cena objektu = materiál + přímé mzdy + náklady n stroje + ostatní přímé náklady (přímé náklady) + režie výrobní + režie správní (nepřímé náklady) + zisk + DPH

V případě *položkového způsobu* se nákladová cena objektu určuje pomocí jednotlivých druhů a položek stavebních prací, jejichž cena je stanovena směrnými orientačními cenami nebo individuální kalkulací. Nezbytností při použití této metody je přesná znalost konstrukcí, použitého materiálu a stavební hmoty.

Technika *zjištění hodnoty pomocí agregovaných položek* slučuje několik samostatných položek, tvořících ucelenou konstrukci, do jedné. Uplatňuje se, známe-li druhy materiálů a stavební konstrukce, avšak prováděcí dokumentace není k dispozici.

K nejrychlejším a nejjednodušším způsobům zjištění nákladové hodnoty patří použití *technicko-hospodářských ukazatelů*. V tomto případě se celková výměra stavby (obestavěný

prostor, zastavěná plocha atd.) násobí upravenou základní jednotkovou cenou, která se liší podle typů staveb.³⁰

POROVNÁVACÍ METODA

Nejčastěji používanou metodou je **metoda porovnávací**, která srovnává hodnotu oceňované věci s cenami již uskutečněných obchodů věcí se stejnými vlastnickými právy a fyzickými vlastnostmi.

Pro svou jednoduchost ji podvědomě používá v podstatě každý, kdo vstupuje do postavení prodávajícího nebo kupujícího, zejména co se týče běžného spotřebního zboží. Srovnávací metoda je rychlým a efektivním nástrojem pro vyhodnocování individuálního spotřebitelského chování, jedná se tedy o nejspolehlivější a nejobjektivnější nástroj pro správné určení tržní hodnoty.

V praxi nachází využití zejména u movitých věcí, které jsou často a ve velkých objemech obchodovány. V případě nemovitostí se porovnávací metodou oceňují nejčastěji byty a nebytové prostory, dále pak rodinné domy, stavební pozemky, garáže atd.³¹

Princip porovnávací metody lze vyjádřit následujícím matematickým zápisem:

$$PH = \frac{1}{n} \times \sum RC_n \times K_a \quad (2.4)$$

kde PH je hodnota věci zjištěná porovnáním, n je počet věcí, které disponují stejnými vlastnostmi jako věc oceňovaná, RC_n je realizovaná cena obchodu pro n -tý majetek, K_a je koeficient porovnání vyjadřující a -tou vlastnost věci.

K určení hodnoty věci na principu porovnání slouží čtyři techniky:

1. *Metoda porovnání odbornou rozvahou*
2. *Metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti*
3. *Metoda přímého porovnání*
4. *Metoda nepřímého porovnání*

³⁰ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. 2005. str. 94-98

³¹ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. 2005. str. 31

Metoda porovnání odbornou rozvahou je nejjednodušším způsobem zjištění porovnávací hodnoty. V případě nemovitostí je však velice nepřesná a využitelná pouze u podobných typů, např. bytových jednotek a panelových domů.

Předpokladem techniky *zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti* je databáze nemovitostí, u nichž odhadci znají cenu prodejní a cenu časovou. Jedná se v podstatě o kombinaci nákladové a porovnávací metody, kdy při výpočtu hodnoty oceňované nemovitosti násobíme jeho časovou cenu koeficientem prodejnosti.

V případě *metody přímého porovnání* hledáme cenu dané nemovitosti porovnáváním s cenami obdobných nemovitostí, jejichž hodnoty přímo přepočítáváme podle kvalitativního a kvantitativního vztahu k oceňované nemovitosti. Při výpočtu musíme zohlednit veškeré odlišnosti, a to dvěma způsoby:

- *Přímým přičítáním nebo odečítáním částky. Je-li vzorek lepší než oceňovaná nemovitost, tzn., má pozitivní odlišnosti, provede se zohlednění srážkou, v případě horších odlišností přírážkou.*
- *Pomocí koeficientů vyjadřující jednotlivé položky, v nichž se srovnávací nemovitost s oceňovanou odlišuje. Pokud se znak u srovnávací nemovitosti neliší nebo údaj není k dispozici, je koeficient roven 1, je-li kvalita nižší, bude koeficient nižší než 1 a naopak. Součinem těchto koeficientů je index odlišnosti.*

Výše uvedenými způsoby lze provést také ocenění *metodou nepřímého porovnání*. Při konkrétních srovnáních se zde využívá určitá standardní cena za jednotku výměry, která se vypočítává z dostupných informací.³²

2.2.2 SUBJEKTY OPRÁVNĚNÉ PROVÁDĚT OCEŇOVÁNÍ

Odhady pro vlastní potřebu si může provádět kdokoliv, kdo k tomu má potřebné znalosti a informace. Má-li však být odhad odborně správný a využitelný při jednání se třetími osobami, musí být zpracován oprávněnými subjekty, tzn. *odhadcem, znalcem* či *znaleckým ústavem*.

³² SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. 2005. str. 72-76

Odhadce je fyzická osoba, která se účastní specifických vzdělávacích kurzů a je zpravidla členem některé z komory odhadců. Na základě takto získané koncese je oprávněn zpracovávat odhady a odborná vyjádření, nikoli však znalecké posudky.

Znalec je fyzická osoba, která je na základě splnění odborných předpokladů a složení požadovaných zkoušek jmenovaná předsedou krajského soudu znalcem a zapsána do seznamu znalců vedeného u příslušného krajského soudu. Znalec je oprávněn podávat znalecké posudky, především pro potřeby státních orgánů.

Znalecké ústavy jsou právnické osoby, s obdobnými oprávněními jako soudní znalci, jejichž seznamy vede Ministerstvo spravedlnosti České republiky, které je rovněž jmenuje.³³

2.2.3 VÝCHODISKA OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Východiskem pro ocenění majetku jsou:

1. **předmět ocenění** - majetek nebo jeho soubor, u něhož má být určena hodnota,
2. **účel ocenění** – důvod, pohnutka či podnět, pro které je třeba učinit ocenění majetku,
3. **datum ocenění** – datum, ke kterému je požadovaná hodnota majetku stanovena, a to i se zpětnou platností.

Na základě charakteristiky oceňovaného majetku, účelu ocenění a datu ocenění zvažuje znalec hodnotu majetku a oceňovací postup, kterým bude tato hodnota stanovena. V podmínkách ČR jsou z důvodů absence vlastních standardních oceňovacích postupů používány mezinárodní standardy pro oceňování. Jedinou závaznou normou pro oceňování je u nás *zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku*, na který navazuje každoročně aktualizována vyhláška Ministerstva financí.³⁴

Potřebné informace pro ocenění

Abychom byli schopni provést ocenění nemovitého majetku, musíme mít k dispozici:

1. **základní soubor podkladů:**
 - výpis z katastru nemovitostí,

³³ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 2009. str. 13-15

³⁴ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 2009. str. 29-31

- snímek z katastrální mapy,
- kolaudační rozhodnutí, stavební povolení,
- nájemní smlouvy k pronajímaným prostorám či objektům.

2. *nezbytné vstupní informace:*

- účel, ke kterému by mělo ocenění sloužit,
- rozhodné datum ocenění,
- smlouvy k existujícím věcným břemenům,
- vyjádření ke skutečnostem majícím vliv na tržní hodnotu nemovitosti.

Se zadavatelem posudku se pak samostatně řeší *rozšířený soubor podkladů*, a to:

- základní projektová dokumentace,
- starší znalecké posudky,
- doklady o výskytu škodlivých látek v oceňovaných nemovitostech,
- ekonomické informace k nemovitostem.

Další potřebné informace o nemovitosti poskytují *vlastní podklady a poznatky znalce*, které získává ve spolupráci se zadavatelem. Jedná se především o:

- provedení místního šetření na dané nemovitosti,
- zhodnocení technického stavu při místním šetření,
- zaměření nemovitosti,
- fotodokumentace,
- cenová mapa stavebních pozemků,
- územní plán obce či města.³⁵

2.3 PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ PROBLEMATIKU OCEŇOVÁNÍ

Zákon o oceňování majetku 151/1997 Sb.

Zákon o oceňování majetku má obecnou povahu a řadí se do okruhu zákona veřejného. Vymezuje členění a způsoby oceňování majetku, tedy pozemků, staveb, trvalých porostů

³⁵ HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi*. 2009. str. 38-40

a majetkových práv. U některých podrobně vyjmenovaných ustanovení odkazuje na prováděcí předpis, *oceňovací vyhlášku*.³⁶

Vyhláška MF ČR č. 199/2014 Sb.

Jiným názvem *oceňovací vyhláška* stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb ustanovených v zákoně č. 151/1997 Sb. Vyhláška je každoročně aktualizována.

Vyhláška MF ČR č. 419/2013 Sb.

Vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, upravuje postup určení směrné hodnoty u pozemku, stavby a jednotky.

Stavební zákon 183/2006 Sb.

Stavební zákon upravuje ve věcech stavebního řádu především povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb, soustavu stavebních úřadů a jejich kompetence a povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb. Zabývá se tedy problematikou územního plánování, tj. stanovuje podmínky, za kterých můžeme umístit stavbu do krajiny, postavit ji, užívat ji a také zbourat. Stavební zákon je doplněný prováděcími vyhláškami, které vysvětlují, jak jej máme používat.³⁷

Katastrální zákon 256/2013 Sb.

Katastrální zákon, který spadá do soukromého práva, vymezuje veškeré údaje o nemovitostech včetně práv k těmto nemovitostem a jejich polohové a geometrické určení. Je dokumentem katastrálních úřadů na území České republiky, upravující jejich práva a povinnosti.³⁸

Občanský zákoník 89/2012 Sb.

Občanský zákoník upravuje soukromé právo hmotné, tj. právo občanské, a sjednocuje tak všechny úpravy občanskoprávních vztahů do jediného právního předpisu. Jeho právní normy se uplatní v případě, jestli-že zvláštní úprava o dané věci mlčí.

³⁶ www.znaleckyportal.cz, 2011

³⁷ DUŠEK, D. *Oceňování nemovitostí*. 2011. str. 28

³⁸ zakony.centrum.cz, 2014

2.4 VAZBA NA VAŘEJNOU POLITIKU

Veřejná politika je realizována v různých oblastech, přičemž oceňování nemovitého majetku souvisí zejména s bytovou a hospodářskou politikou. Konečnými realizátory bytové politiky jsou soukromí vlastníci, soukromí investoři do bytové výstavby, města a obce. Stát je zde pouze motivuje pomocí přímých i nepřímých subvencí a podpor a stabilizuje investiční prostředí v sektoru bydlení. Způsob, jakým územně samosprávné celky spravují svůj nemovitý majetek, ovlivňuje místní realitní trh. Prodej či pronájem nemovitého majetku státu či územně samosprávných celků navyšuje příjmovou stránku jejich rozpočtu.³⁹

Příjmem veřejných rozpočtů je také odvod daně z příjmu a daně z nabytí nemovitých věcí. Jejich výše závisí na ceně dané nemovitosti, která je výsledkem použití zákonem stanoveného oceňovacího přístupu. Metody oceňování nemovitostí tedy můžeme považovat za důležitý nástroj, zajišťující spravedlnost pro všechny zainteresované strany a zároveň podporující transparentnost při nakládání s veřejnými zdroji.⁴⁰

TRANSAKČNÍ NÁKLADY SPOJENÉ S PŘEVODEM NEMOVITOSTÍ

Prodej ani darování nemovitostí nejsou v žádném případě jednoduchou záležitostí. Pokud se nejedná o převod na děti či přátelé, musíme se nejprve rozhodnout, jakým způsobem kupce hledat. Chceme-li nemovitost prodat za co nejvyšší cenu, je vhodné využít zprostředkovatelských služeb realitních kanceláří, které nám mohou nabídnout nejen dobrou cenu, ale i špičkový právní servis a inzerci nemovitosti. K tomu je motivuje dohodnuté *procento z prodeje* (obvykle 3 až 7 %), na druhou stranu však skoro vždy požadují záruku, že v dané časové lhůtě neprodáme nemovitost někomu jinému. Jestli-že tak učiníme, realitní kancelář má právo na *provizi*, i když prodej ve skutečnosti nezprostředkovala, čímž se brání ztrátě již vynaložených nákladů na propagaci dané nemovitosti.

Prodej nemovitosti nám přinese jisté náklady, přestože se rozhodneme zprostředkovatele nevyužít. Kromě nezbytných *poplateků katastru nemovitostí* či *notářského ověření*, zaplatíme za *právní služby*, kterých se doporučuje využít i při zdánlivě bezproblémových převodech,

³⁹ www.economicreview.com, 2014

⁴⁰ DUŠEK, D. *Oceňování nemovitostí*. 2011. str. 9-11

např. mezi příbuznými. Na prodávanou nemovitost jsme také většinou povinni mít zpracovaný *znalecký posudek*.⁴¹

Úplatný převod či přechod vlastnictví k nemovitosti je spojen s *daní z nabytí nemovitých věcí*, jejíž *sazba* činí pro rok 2015 4%. *Základem daně* je nabývací hodnota snižena o uznatelný výdaj (odměna a náklady prokazatelně zaplacené poplatníkem znalci za *znalecký posudek*, je-li vyžadován). Jestliže se prodávající a kupující nedohodnou na opaku, je *plátcem* daně z nabytí nemovitých věcí prodávající. Kupující za zaplacení daně ručí, pokud ji tedy prodávající neuhradí, bude ji finanční úřad vymáhat i po něm.⁴²

Příjmy z prodeje nemovitosti podléhají *daní z příjmů fyzických, i právnických osob*. *Daňovým základem* je částka, o kterou příjmy z prodeje nemovitosti přesahují výdaje prokazatelně vynaložené na jejich dosažení (odst. 1, § 5 zákona o daních z příjmů). V podstatě se jedná o prodejní cenu sniženou o tzv. daňově uznatelné výdaje, zahrnující cenu nabytí. *Sazba* daně je podstatně vyšší, než u daně z nabytí nemovitých věcí, a to 15 %. V případě darování a dědění je tuto daň povinen uhradit nabyvatel.⁴³

⁴¹ www.penize.cz, 2014

⁴² www.pravnilinka.cz, 2014

⁴³ DUŠEK, D. *Oceňování nemovitostí*. 2011. str. 95

3 OCENĚNÍ VYBRANÉHO NEMOVITÉHO MAJETKU

V této kapitole bude provedeno ocenění vybraného nemovitého majetku – rodinného domu v oblasti Morávka (Frýdek-Místek), s tím související pozemek a garáž. Ocenění bude provedeno tržně - nákladovým, porovnávacím, výnosovým způsobem i administrativně na základě zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a jeho prováděcí vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Ocenění vybraného nemovitého majetku bude provedeno ke dni 9. 2. 2015.

3.1 POPIS OBJEKTU

Rodinný dům se nachází v mírně svažitém terénu v obci Morávka, patřící katastrálnímu území Morávka v Moravskoslezském kraji. Jedná se o jednopodlažní dům na parcele číslo st. 292/1, s výměrou 77 m², jenž v současné době není obydlen a slouží spíše rekreačním účelům. V rodinném domku je 1 bytová jednotka, v přízemí o kuchyni a 2 pokojích, v podkroví s jedním pokojem, částečně podsklepená. Objekt ve svahu není podsklepen, je osazen nízko nad terénem – ve směru proti svahu, který není odvodněn. Obvodové zdivo, včetně nosných konstrukcí, je z cihel a tvárnic o tloušťce 35 cm, s VPC hladkými vnitřními omítkami a fasádní omítkou břizolitovou. Střešní krytina je z osinkocementových šablon na bednění, včetně úplných klempířských konstrukcí. Stropy jsou polospalné, s rovným pohledem, podlahy v přízemí z prken na sraz, v podkroví z cementového potěru. Dlažby v domě jsou z broušeného terasu a z cementového potěru, v koupelně z keramických dlaždic. Schody vedoucí do podkroví rovněž z broušeného terasu, bez zábradlí. Okna jsou dvojítá, dovnitř otevíraná, dveře rámové náplňové. Objekt je zásobován pitnou vodou z vlastní studny, vybavené domácí vodárnou s čerpadlem a vodovodní přípojkou z polyetylenu o průměru 1. Rozvod vody studené a teplé, s ohřevem elektrickým boilerem o obsahu 80 litrů. Vytápění je ústřední, kotlem na tuhá paliva. V kuchyni s uhelným sporákem na tuhá paliva a koupelně, jejíž vybavení tvoří vana a umyvadlo, jsou keramické bělninové vnitřní obklady. WC je splachovací, splašky jsou vedeny do bezodtokové žumpy, ostatní vody do trativodu. Elektro instalace o napětí 220/380 V, s pojistkami v rozvodné skříni, bleskosvod není instalován.

Rodinný dům byl původně celodřevěný roubený, v roce 1961 byl však od základů přestavěn. V současné době vykazují jeho hydroizolace poškození, projevující se déletrvajícím vzlínáním vlhkosti do zdiva přízemí a objevením plísní. Jelikož nebyla v poslední době provedena žádná rekonstrukce ani větší oprava, bude výpočet opotřebení proveden pomocí lineární metody. Předpokládá se další životnost 100 let.

3.2 POPIS OKOLÍ

Morávka je horskou, rekreační obcí ležící v Moravskoslezském kraji, zhruba 19 km od města Frýdek-Místek. Tato obec, ve které dnes žije zhruba 1 076 obyvatel, se skládá z 16 částí rozprostírajících se na 8 345 ha. Zvláštností je, že svou rozlohou představuje Morávka obec s největším katastrem v Beskydech. Jelikož se Morávka nachází v CHKO Beskydy, je celoročně cílem mnoha turistů, z čehož zde vyplývá i četnost hotelů a penzionů. Občanská vybavenost obce je rozšířená, můžeme zde zařadit zdravotní středisko s ordinacemi obvodního, zubního a dětského lékaře, poštu, prodejny potravin, obecní úřad, základní a mateřskou školu, knihovnu, kadeřnictví a požární zbrojnici. Pracovní možnosti jsou zde omezené, obyvatelé obce dojíždějí do zaměstnání především do Frýdku-Místku či Ostravy, a to vlastní nebo autobusovou dopravou. Obcí prochází silnice první třídy vedoucí z Frýdku-Místku přes Dobrou nebo Skalici, případně z Frýdlantu nad Ostravicí, přes Pržno, Krásnou a Pražmo. Oceňovaná nemovitost leží ve svahu podhůří „Slavíče“, v klidné lokalitě mimo frekventovanou silnici - zvané „Haferník“. Jak již bylo uvedeno, objekt se nachází v CHKO Beskydy a rovněž v ochranném pásmu vodního zdroje 2. stupně. Přístup na pozemek je po nezpevněné komunikaci, parkovací možnosti jsou omezené. Vzdálenost k autobusové zastávce je zhruba 500 m. Vlakem se do obce nedostanete, nejbližší železniční stanice se nachází 13 km od obce, v obci Dobrá.

Bližší údaje o geografickém umístění nemovitosti:

Název nemovitosti	Rodinný dům č.p. 403
Adresa nemovitosti	739 04 Morávka
Kód katastrálního území	698679
Název katastrálního území	Morávka
Kód obce	598445
Název obce	Morávka

Počet obyvatel	1 076
Kód okresu	CZ0802
Název okresu	Frýdek-Místek
Název kraje	Moravskoslezský
Název státu	Česká republika

Obr. 3.1: Katastrální mapa (mapu s menším detailem obsahuje příloha č. 1)



Zdroj: www.cuzk.cz, 2015.

3.3 ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ

Administrativní oceňování upravuje zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů a jeho prováděcí vyhláška č. 199/2014 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Soubor majetku je příslušnou metodou oceňován k datu 13. 2. 2015.

A) Rodinný dům § 34 - § 35

Rodinný dům o výměře 77 m², nacházející se na parcele č. st. 292/1, byl v roce 1961 postaven z cihel a tvárníc. Stavba je patrová, částečně podsklepená, se sedlovou střechou s využitím podkroví. K domu náleží vlastní studna s pitnou vodou, garáž a zahrada o výměře 700 m². Zemní plyn, veřejná kanalizace a veřejný vodovod nejsou k dispozici. Přístup a příjezd k nemovitosti je po nezpevněné komunikaci, která majitelům domu právně nenáleží.

Tab. 3.1: Zatřídění pro potřeby ocenění

<i>Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek</i>	typ A
<i>Svislá nosná konstrukce</i>	zděná
<i>Podsklepení</i>	nepodsklepená nebo podsklepená do 1/2 zastavěné plochy 1. NP
<i>Podkroví</i>	podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1. NP
<i>Střecha</i>	se šikmou nebo strmou střechou
<i>Počet nadzemních podlaží</i>	s jedním nadzemním podlažím
<i>Dům</i>	neřadový

Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Cena stavby porovnávacím způsobem, se dle zákona o oceňování určuje podle vzorce:

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p \quad (3.1)$$

Dle zákona 151/1991 Sb., je: „*OP -obestavěný prostor v m³, ZCU - základní cena upravená stavby v Kč za m³, I_T - index trhu, I_p - index polohy.*“

Obestavěný prostor = OP = zastavěná plocha x výška

<i>Sklep</i>	$3,65 \times 4,30 \times (2,00 + 0,10 + 0,30)$	=	$37,67 \text{ m}^3$
<i>1. NP</i>	$8,65 \times 7,13 \times (2,60 + 0,30)$	=	$178,86 \text{ m}^3$
	$3,65 \times 4,30 \times (2,60 + 0,30)$	=	$45,52 \text{ m}^3$
	$8,65 \times 7,13 \times (0,20 + 0,70)/2$	=	$27,75 \text{ m}^3$
		=	$252,13 \text{ m}^3$
<i>Zastřešení</i>	$8,65 \times 7,13 \times (4,32/2)$	=	$133,22 \text{ m}^3$
	$3,97 \times 1,50 \times (1,80/2)$	=	$5,36 \text{ m}^3$
	$3,97 \times 1,50 \times (1,90/2)$	=	$5,66 \text{ m}^3$
	$3,97 \times (1,50/3) \times (2,60/2)$	=	$2,58 \text{ m}^3$
		=	$146,82 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem		=	$436,62 \text{ m}^3$

$$\text{Index trhu} = I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1 \times (1 + 0) = 1$$

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu (příl. č. 3 tab. č. 1)

P ₁	0,00	- nabídka odpovídá poptávce
P ₂	- 0,01	- pozemek ve spoluvlastnictví
P ₃	0,03	- pozitivní změny – příroda, klid, ticho
P ₄	- 0,02	- negativní – 3 vlastníci, problém při prodeji či pronájmu
P ₅	0,00	- bez dalších vlivů
P ₆	1,00	- zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

$$\textbf{Index polohy} = I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^n P_i) = 1,01 \times (1 - 0,32) = \mathbf{0,687}$$

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy (příl. č. 3 tab. č. 3)

P ₁	1,01	- rezidenční stavby v obcích do 2 000 obyvatel včetně
P ₂	- 0,02	- rekreační oblasti
P ₃	- 0,08	- samoty
P ₄	- 0,10	- pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci
P ₅	- 0,02	- v okolí nem. věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce
P ₆	- 0,05	- příjezd po neuzpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti
P ₇	- 0,05	- zastávka od 201 do 1 000 m – nedostatečné spoje
P ₈	0,00	- bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku
P ₉	0,00	- bezproblémové okolí
P ₁₀	0,00	- průměrná nezaměstnanost
P ₁₁	0,00	- bez dalších vlivů

$$\textbf{Index konstrukce a vybavení} = I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} = (1 - 0,13) \times 0,62 = \mathbf{0,539}$$

V_i = hodnota kvalit. pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení (příl. č. 24 tab. č. 2)

V ₁	- 0,01	- dvojdomek, dům řadový
V ₂	0,00	- zdivo cihelné nebo tvárnice
V ₃	- 0,02	- méně jak 45 cm
V ₄	0,01	- hodnota více jak 1 do 2 včetně - $(15,70 + 77,37)/77,37 = 1,20$
V ₅	- 0,05	- přípojka elektro, vlastní studna na pozemku
V ₆	- 0,08	- lokální na tuhá paliva
V ₇	0,00	- úplné – standardní provedení
V ₈	0,00	- bez dalšího vybavení
V ₉	0,00	- standardního rozsahu a provedení

V_{10}	0,08	- standardní příslušenství – vedlejší stavby celkem do 25 m ²
V_{11}	0,00	- od 300 m ² do 800 m ² celkem
V_{12}	- 0,06	- významně snižující cenu – plíseň, chybí odvodnění
V_{13}	0,62	- stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)
$= 0,85 \times s = 0,85 \times 0,73 = 0,62$		

Ocenění rodinného domu:

<i>Základní cena (ZC)</i>		1 812 Kč/m ³	(příl. č. 24 tab. č. 1)
<i>Index konstrukce a vybavení (I_v)</i>	×	0,539	
<i>Základní cena upravená (ZCU)</i>	=	976,69 Kč/m ³	
<i>Index trhu (I_T)</i>	×	1	
<i>Index polohy (I_p)</i>	×	0,687	
<i>Obestavěný prostor (OP)</i>	×	436,62 m ³	
<i>Administrativní cena</i>	=	292 966 Kč	

B) Garáž § 15

Objekt garáže se nachází na parcele č. 1450/4, jako doplňková stavba k oceňovanému rodinnému domu, postavená v roce 1971. Stavba je přízemní, nepodsklepená, se sedlovou střechou bez možnosti využití podkroví. Krytina je s mírným spádem z pálených tašek, včetně úplných klempířských konstrukcí. Stropy jsou z hurdisů do ocelových I nosníků. Okna dvojitá sklobetonová, vrata plechová do ocelových rámců a ocelových zárubní, podlaha z hrubého betonu. Elektrické osvětlení a zásuvka na 380 V, s napojením na rozvod v rodinném domku.

Tab. 3.2: Zatřídění pro potřeby ocenění

<i>Garáž</i>	typ B
<i>Svislá nosná konstrukce</i>	zděná
<i>Podsklepení</i>	nepodsklepená nebo podsklepená do 1/2 zastavěné plochy 1. NP
<i>Podkroví</i>	nemá podkroví
<i>Krov</i>	neumožňující zřízení podkroví

Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Cena stavby nákladovým způsobem se dle zákona o oceňování určuje podle vzorce:

$$CS = CS_N \times pp \quad (3.2)$$

Dle zákona 151/1991 Sb., je: „ CS_N - cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem, pp – koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.“

Obestavěný prostor = OP = zastavěná plocha x výška

1. NP	$4,05 \times 5,95 \times (2,15 + 0,10 + 0,30)$	=	61,45 m ³
Zastřešení	$4,05 \times 5,95 \times (1,70/2)$	=	20,48 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	81,93 m³

$$\text{Index trhu} = I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1 \times (1 + 0) = 1$$

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu (příl. č. 3 tab. č. 1)

P_1	0,00	- nabídka odpovídá poptávce
P_2	- 0,01	- pozemek ve spoluvlastnictví
P_3	0,03	- pozitivní změny – příroda, klid, ticho
P_4	- 0,02	- negativní – 3 vlastníci, problém při prodeji či pronájmu
P_5	0,00	- bez dalších vlivů
P_6	1,00	- zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

$$\text{Index polohy} = I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,80 \times (1 - 0,18) = 0,66$$

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy (příl. č. 3 tab. č. 4)

P_1	0,80	- garáže
P_2	0,04	- rezidenční zástavba, rekreační stavby
P_3	- 0,01	- pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci
P_4	0,00	- bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci
P_5	- 0,01	- omezené parkovací možnosti
P_6	0,00	- poloha bez vlivu na komerční využití
P_7	-0,20	- vlivy snižující cenu – garáž stojí na cizím pozemku, není zapsána v KN

$$\text{Opotřebení stavby v \%} = o = (\text{stáří/životnost}) \times 100 = (44/80) \times 100 = 55 \%$$

Tab. 3.3: Výpočet koeficientu vybavení stavby – K₄ (příl. č. 21 tab. č. 6)

Č.	Konstrukce	Provedení	Podíl	N	P	C
1	Základy	S	0,060			
2	Obvodové stěny	S	0,289			
3	Stropy	S	0,191			
4	Krov	S	0,100			
5	Krytina	S	0,068			
6	Klem. konstrukce	S	0,019			
7	Úpravy povrchů	S	0,051			
8	Dveře	C	0,023			0,023
9	Okna	S	0,013			
10	Vrata	S	0,060			
11	Podlahy	S	0,068			
12	Elektroinstalace	S	0,058			
	Celkem					0,023

Legenda:

S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

$$n = \Sigma N - \Sigma P - 1,852 \times \Sigma C$$

$$n = - 0,023 \times 1,852$$

$$n = - 0,04$$

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

$$\mathbf{K_4 = 1 + (0,54 \times (- 0,04)) = 0,98}$$

Ocenění garáže:

Základní cena (ZC) 1 375,- Kč/m³ (příl. č. 13)

Koeficient vybavení stavby (K₄) × 0,98

Koeficient polohový (K₅) × 0,90 (příl. č. 20 tab. č. 1)

Koeficient změny cen staveb (K_i) × 2,098 (příl. č. 41)

Základní cena upravená (ZCU) = 2 544,35 Kč/m³

Obestavěný prostor (OP) × 81,93 m³

$(1 - o/100)$	×	0,45
Cena stavby (CS_N)	=	93 806,37 Kč
<i>Index trhu (I_T)</i>	×	1
<i>Index polohy (I_p)</i>	×	0,66
Administrativní cena	=	61 912 Kč

C) Zahrada § 3 - § 4

Pozemek, v katastru nemovitostí evidovaný jako zahrada, tvoří se stavbou a pozemkem pod ní jednotný funkční celek. Zahrada, s parcelním číslem 1450/4, je obdélníkového tvaru o výměře 700 m², umístěna ve svažitém terénu, s vlastní studnou, připojením na elektrický proud a přístupem po nezpevněné komunikaci. Zemní plyn, veřejná kanalizace a veřejný vodovod nejsou k dispozici.

Cena stavebního pozemku se dle zákona o oceňování stanoví podle vzorce:

$$AC = \text{výměra} \times ZCU \quad (3.3)$$

Dle zákona 151/1991 Sb., je: „ZCU – základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m².“

Základní cena stavebního pozemku v Kč za m² = $ZC_v = 1\,040 \text{ Kč/m}^2$ (příl. č. 2 tab. č. 1)

Koeficienty $O_1 - O_6$: (příl. č. 2 tab. č. 2)

O_1	0,75	- 1 001 – 2 000 obyvatel
O_2	0,60	- ostatní obce
O_3	0,80	- v ostatních případech
O_4	1,00	- elektřina, vodovod, kanalizace a plyn
O_5	0,90	- železniční, nebo autobusová zastávka
O_6	0,98	- rozšířená vybavenost obce

$$\text{Základní cena stavebního pozemku v Kč za m}^2 = ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,040 \times 0,75 \times 0,60 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,98 = \mathbf{330,22 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\text{Index trhu} = I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1 \times (1 + 0) = 1$$

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu (příl. č. 3 tab. č. 1)

P_1	0,00	- nabídka odpovídá poptávce
P_2	- 0,01	- pozemek ve spoluvlastnictví

P ₃	0,03	- pozitivní změny v okolí – příroda, klid, ticho
P ₄	- 0,02	- negativní – 3 vlastníci, problém při prodeji či pronájmu
P ₅	0,00	- bez dalších vlivů
P ₆	1,00	- zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

$$\text{Index omezujících vlivů} = I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1 - 0,08 = \mathbf{0,92}$$

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů (příl. č. 3 tab. č. 2)

P ₁	0,00	- tvar bez vlivu na využití
P ₂	- 0,02	- svažítost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace
P ₃	- 0,02	- snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby)
P ₄	- 0,04	- chráněná krajinná oblast v 1. A 2. Zóně, nebo národní park
P ₅	0,00	- bez omezení užívání
P ₆	0,00	- bez dalších vlivů

$$\text{Index polohy} = I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^n P_i) = 1,01 \times (1 - 0,32) = \mathbf{0,69}$$

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy (příl. č. 3 tab. č. 3)

P ₁	1,01	- rezidenční stavby v obcích do 2 000 obyvatel včetně
P ₂	- 0,02	- rekreační oblasti
P ₃	- 0,08	- samoty
P ₄	- 0,10	- pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci
P ₅	- 0,02	- v okolí nem. věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce
P ₆	- 0,05	- příjezd po neuzpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti
P ₇	- 0,05	- zastávka od 201 do 1 000 m – nedostatečné spoje
P ₈	0,00	- bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku
P ₉	0,00	- bezproblémové okolí
P ₁₀	0,00	- průměrná nezaměstnanost
P ₁₁	0,00	- bez dalších vlivů

Ocenění zahrady:

Základní cena (ZC)		330,22 Kč/m ²
Index trhu (I _T)	×	1
Index omezujících vlivů (I _o)	×	0,92

<i>Index polohy (I_p)</i>	×	0,687
<i>Základní cena upravená (ZCU)</i>	=	209,62 Kč/m ²
<i>Výměra</i>	×	700 m ²
<i>Administrativní cena</i>	=	146 734 Kč

D) Zastavěná plocha a nádvoří § 3 - § 4

Na parcele č. st. 292/1 se nachází pozemek, v katastru nemovitostí evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 106 m². Pozemek, zastavěn rodinným domem, je umístěn v mírně svažitém terénu, s vlastní studnou, připojením na elektrický proud a přístupem po nezpevněné komunikaci. Zemní plyn, veřejná kanalizace a veřejný vodovod nejsou k dispozici.

Cena stavebního pozemku se dle zákona o oceňování stanoví podle vzorce:

$$AC = \text{výměra} \times ZCU \quad (3.4)$$

Dle zákona 151/1991 Sb., je: „ZCU – základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m².“

Ocenění zastavěné plochy a nádvoří:

<i>Základní cena (ZC)</i>		330,22 Kč/m ²	
<i>Index trhu (I_T)</i>	×	1	
<i>Index omezujících vlivů (I_o)</i>	×	0,92	
<i>Index polohy (I_p)</i>	×	0,69	
<i>Základní cena upravená (ZCU)</i>	=	209,62 Kč/m ²	(viz. zahrada)
<i>Výměra</i>	×	106 m ²	
<i>Administrativní cena</i>	=	22 220 Kč	

E) Ovocné dřeviny § 46

Na zahradě, s parcelním číslem 1450/4, se nachází devět ovocných dřevin, z toho dvě třešně - stáří 41 let, tři jabloně - dvě staré 52 let a jedna ve věku 5 let, jedna hrušeň stará 41 let a tři červené rybízky staré 39 let.

Tab. 3.4: Ocenění ovocných dřevin (příl. č. 36)

Druh	Pěstitelský systém		Cena (Kč/Ks)	Ks	Cena celkem (Kč)
	Charakteristika	Věk			
Třešeň	Vysokokmen, polokmen	41	478	2	956
Jabloň	Vysokokmen, polokmen	5	1 172	1	1 172
Jabloň	Vysokokmen, polokmen	52	140	2	280
Hrušeň	Vysokokmen, polokmen	41	140	1	140
Rybíz	Všechny pěstitelské tvary	39	25	3	75
Administrativní cena				9	2 623

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Administrativní cena nemovitosti

526 455 Kč

3.4 TRŽNÍ OCENĚNÍ

Tato část kapitoly zahrnuje ocenění třemi způsoby, jedná se o:

- přístup na základě porovnávání, tj. metoda porovnávací,
- přístup na základě vynaložených nákladů, tj metoda nákladová,
- přístup na základě očekávaných výnosů, tj metoda výnosová.⁴⁴

3.4.1 POROVNÁVACÍ METODA

Pro tržní ocenění nemovitostí bude v této části využita metoda porovnávací, založena na porovnání dané nemovitosti s obdobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné. Ceny těchto nemovitostí byly v poslední době realizovány na trhu, jsou známe a ze získaných informací můžeme vyhodnotit cenu samotné stavby, i pozemku. Za účelem správného provedení je nutné mít k dispozici databázi s dostatečným počtem nemovitostí, u kterých musíme znát nejen cenu, za kterou je obchod realizován, ale také základní technické parametry. Z důvodu ztráty vypovídací schopnosti by použité údaje neměly být starší než dvanáct měsíců.

⁴⁴ SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. 2005. str. 28

Pro výpočet porovnávací hodnoty dané nemovitosti na základě metody přímého porovnání, bude vybráno několik nemovitostí, rodinných domů s vlastní zahradou, popř. garáží, v sousedních lokalitách obce Morávka. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů.

V níže uvedených tabulkách jsou co nejpodrobněji popsány vybrané nemovitosti, aktuálně nabízené k prodeji a následně proveden výpočet porovnávací hodnoty pomocí koeficientu odlišnosti.

Tab. 3.5: Charakteristika srovnávacích objektů

	<p>Nemovitost č. 1: Rodinný dům 6+1 – Raškovice.</p> <p>Zastavěná plocha 180 m², užitná plocha 180 m², stavba cihlová, dobrý stav, plocha pozemku 890 m². Dům samostatný, patrový, podsklepený, sedlová střecha. Topení lokální elektrické – elektro kotel na tuhá paliva, obecní vodovod, septik. Částečná rekonstrukce. Garáž.</p> <p>Nabídková cena: 2 090 000 Kč.</p>
	<p>Nemovitost č. 2: Rodinný dům 4+1 – Raškovice.</p> <p>Zastavěná plocha 112 m², užitná plocha 160 m², stavba cihlová, velmi dobrý stav, plocha pozemku 745 m² – oplocený. Dům samostatný, patrový, částečně podsklepený, plochá střecha. Obecní vodovod, kanalizace. Topení ústřední – plynový kotel. Zateplen, dřevěná okna. Garáž.</p> <p>Nabídková cena: 2 499 000 Kč.</p>
	<p>Nemovitost č. 3: Rodinný dům 4+1 – Raškovice.</p> <p>Zastavěná plocha 97 m², užitná plocha 160 m², stavba cihlová, dobrý stav, plocha pozemku 390 m². Dům samostatný, patrový, nepodsklepený, sedlová střecha. Elektřina 230 V, plynovod, vodovod. Topení lokální – kamna na tuhá paliva, lokální plynové.</p> <p>Nabídková cena: 990 000 Kč.</p>

	<p>Nemovitost č. 4: Rodinný dům 6+2 – Vyšní lhoty.</p> <p>Zastavěná plocha 112 m², užitná plocha 192 m², stavba cihlová, velmi dobrý stav, plocha pozemku 1 067 m² – oplocený. Dům samostatný, patrový, částečně podsklepený, sedlová střecha. Elektřina 220V, 380V, plynovod, obecní vodovod, rozvod vody ze studny. Topení ústřední – kotel na tuhá paliva. Garáž.</p> <p>Nabídková cena: 1 850 000 Kč.</p>
	<p>Nemovitost č. 5: Rodinný dům 5+2 – Komorní lhotka.</p> <p>Zastavěná plocha 117 m², užitná plocha 150 m², stavba cihlová, dobrý stav, plocha pozemku 600 m². Dům samostatný, patrový, částečně podsklepený, sedlová střecha. Elektřina, kanalizace, obecní vodovod, rozvod vody ze studny. Topení lokální plynové, kamna na tuhá paliva. Garáž.</p> <p>Nabídková cena: 1 740 000 Kč.</p>
	<p>Nemovitost č. 6: Rodinný dům 4+2 – Komorní lhotka.</p> <p>Zastavěná plocha 110 m², užitná plocha 110 m², stavba cihlová, velmi dobrý stav, plocha pozemku 850 m². Dům samostatný, patrový, nepodsklepený, sedlová střecha. Elektřina 230V, 400V, plynovod, vodovod, kanalizace. Topení lokální plynové, lokální na tuhá paliva. Garáž.</p> <p>Nabídková cena: 1 590 000 Kč.</p>
	<p>Nemovitost č. 7: Rodinný dům 4+1 – Komorní lhotka.</p> <p>Zastavěná plocha 120 m², užitná plocha 120 m², stavba cihlová, dobrý stav, plocha pozemku 935 m² – oplocený. Dům samostatný, patrový, podsklepený, sedlová střecha, krytina plechová. Studna, jímka. Topení ústřední plynové, ústřední na tuhá paliva. Částečná rekonstrukce, okna dřevěná kastlíková.</p> <p>Nabídková cena: 1 599 000 Kč.</p>

Zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování, cit. 20. 2. 2015.

Tab. 3.6: Sestavení databáze

RD č.	Pramen	Lokalita	Technický popis	Cena (Kč)
1	Inzerce	Raškovice	180 m ² , cihla, zahrada 890 m ² , garáž	2 090 000
2	Inzerce	Raškovice	112m ² , cihla, zahrada 745 m ² , garáž	2 499 000
3	Inzerce	Raškovice	97 m ² , cihla, zahrada 390 m ²	990 000
4	Inzerce	Vyšní lhoty	112 m ² , cihla, zahrada 1067 m ² , garáž	1 850 000
5	Inzerce	Komorní lhotka	117 m ² , cihla, zahrada 600 m ² , garáž	1 740 000
6	Inzerce	Komorní lhotka	110 m ² , cihla, zahrada 850 m ² , garáž	1 590 000
7	Inzerce	Komorní lhotka	120 m ² , cihla, zahrada 935 m ²	1 599 000
-	-	Morávka	77 m ² , cihla, zahrada 700 m ² , garáž	?

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Tab. 3.7: Výpočet porovnávací hodnoty pomocí koeficientu odlišnosti

Č.	Nabídková cena (Kč)	Kor. koef.	Cena po korekci (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	I	Cena (Kč)
1	2 090 000	0,85	1 776 500	0,9	0,794	0,85	0,9	1,0	0,905	0,495	879 368
2	2 499 000	0,85	2 124 150	0,9	0,930	0,85	0,8	1,0	0,991	0,564	1 198 021
3	990 000	0,85	841 500	0,9	0,960	0,85	1,0	1,05	1,155	0,891	749 777
4	1 850 000	0,85	1 572 500	0,9	0,930	0,95	1,0	1,0	0,817	0,650	1 022 125
5	1 740 000	0,85	1 479 000	0,9	0,920	0,9	1,0	1,0	1,020	0,760	1 124 040
6	1 590 000	0,85	1 351 500	0,9	0,934	0,9	1,0	1,0	0,925	0,700	946 050
7	1 599 000	0,85	1 359 150	0,9	0,914	0,9	0,9	1,05	0,883	0,618	839 955
<i>Celkem průměr</i>											965 620
<i>Minimum</i>											749 777
<i>Maximum</i>											1 198 021
Porovnávací hodnota											965 620
<i>Legenda:</i>											
K1	Typ stavby										
K2	Výměra										
K3	Lokalita										
K4	Technický stav										
K5	Garáž										
K6	Zahrada										
I	Index odlišnosti $I = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$										

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Hodnoty koeficientů K1 – K6 byly stanoveny následovně:

K1	- Dvojdoměk:	1,0	K4	- Bez rekonstrukce:	1,0
	- Samostatný:	0,9		- Částečná rekonstrukce:	0,9
K2	- 77 m ² :	1,0		- Úplná rekonstrukce:	0,8
	- Za každých 10 m ² :	+/- 0,02	K5	- S garáží:	1,0
K3	- Morávka:	1,0		- Bez garáže:	1,05
	- Raškovice:	0,85	K6	- 700 m ² :	1,0
	- Vyšní lhoty:	0,95		- Za každých 100 m ² :	+/- 0,05
	- Komorní lhotka:	0,9			

Porovnávací hodnota nemovitosti

965 620 Kč

3.4.2 NÁKLADOVÁ METODA

Nákladový přístup vychází z času minulého, jeho základem jsou již vynaložené náklady. Výsledkem je tedy věcná hodnota, představující náklady na pořízení stejné nebo srovnatelné nemovitosti v době ocenění, upravená o znehodnocení. V rámci tržního oceňování, bude věcná hodnota oceňované nemovitosti stanovena podle vyhlášky bez započítání koeficientu prodejnosti.

A) Rodinný dům § 13

Tab. 3.8: Zatřídění pro potřeby ocenění

<i>Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek</i>	typ A
<i>Svislá nosná konstrukce</i>	zděná
<i>Podsklepení</i>	nepodsklepená nebo podsklepená do ½ zastavěné plochy 1. NP
<i>Podkroví</i>	podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1. NP
<i>Střecha</i>	se šikmou nebo strmou střechou
<i>Počet nadzemních podlaží</i>	s jedním nadzemním podlažím
<i>Dům</i>	neřadový

Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Cena stavby nákladovým způsobem se dle zákona o oceňování určuje podle vzorce:

$$CS = CS_N \times pp \quad (3.5)$$

Dle zákona 151/1991 Sb., je: „ CS_N – cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem, pp – koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.“

Obestavěný prostor = OP = zastavěná plocha x výška

<i>Sklep</i>	$3,65 \times 4,30 \times (2,00 + 0,10 + 0,30)$	=	$37,67 \text{ m}^3$
<i>1. NP</i>	$8,65 \times 7,13 \times (2,60 + 0,30)$	=	$178,86 \text{ m}^3$
	$3,65 \times 4,30 \times (2,60 + 0,30)$	=	$45,52 \text{ m}^3$
	$8,65 \times 7,13 \times (0,20 + 0,70)/2$	=	$27,75 \text{ m}^3$
		=	$252,13 \text{ m}^3$
<i>Zastřešení</i>	$8,65 \times 7,13 \times (4,32/2)$	=	$133,22 \text{ m}^3$
	$3,97 \times 1,50 \times (1,80/2)$	=	$5,36 \text{ m}^3$
	$3,97 \times 1,50 \times (1,90/2)$	=	$5,66 \text{ m}^3$
	$3,97 \times (1,50/3) \times (2,60/2)$	=	$2,58 \text{ m}^3$
		=	$146,82 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem		=	$436,62 \text{ m}^3$

Tab. 3.9: Výpočet koeficientu vybavení stavby – K4 (příl. č. 21 tab. č. 3)

Č.	Konstrukce	Provedení	Podíl	N	P	C
1	Základy	S	0,082			
2	Svislé konstrukce	S	0,212			
3	Stropy	S	0,079			
4	Zastřešení	S	0,073			
5	Krytiny střech	S	0,034			
6	Klem. konstrukce	S	0,009			
7	Vnitřní omítky	S	0,058			
8	Fasádní omítky	S	0,028			
9	Vnější obklady	S	0,005			
10	Vnitřní obklady	S	0,023			
11	Schody	S	0,010			
12	Dveře	S	0,032			

13	Okna	S	0,052			
14	Podlahy ob. místností	S	0,022			
15	Podlahy ost. místností	S	0,010			
16	Vytápění	S	0,052			
17	Elektroinstalace	S	0,043			
18	Bleskosvod	C	0,006			0,006
19	Rozvod vody	S	0,032			
20	Zdroj teplé vody	S	0,019			
21	Instalace plynu	C	0,005			0,005
22	Kanalizace	C	0,031			0,031
23	Vybavení kuchyní	S	0,005			
24	Vnitřní hyg. vybavení	S	0,041			
25	Záchod	S	0,003			
26	Ostatní	S	0,034			
	Celkem					0,042

Legenda:

S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

$$n = \Sigma N - \Sigma P - 1,852 \times \Sigma C$$

$$n = - 0,042 \times 1,852$$

$$n = - 0,08$$

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

$$\mathbf{K_4 = 1 + (0,54 \times (- 0,08)) = 0,96}$$

$$\mathbf{Opotřeben\acute{\i} stavby \textit{ v } \% = o = (\textit{st\acute{a}r\acute{\i}/\acute{z}ivotnost) \times 100 = (54/100) \times 100 = 54 \%}$$

$$\mathbf{Index\ trhu = I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1 \times (1 + 0) = 1}$$

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu (příl. č. 3 tab. č. 1)

P₁ 0,00 - nabídka odpovídá poptávce

P₂ - 0,01 - pozemek ve spoluvlastnictví

P₃ 0,03 - pozitivní změny – příroda, klid, ticho

P ₄	- 0,02	- negativní – 3 vlastníci, problém při prodeji či pronájmu
P ₅	0,00	- bez dalších vlivů
P ₆	1,00	- zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

$$\text{Index polohy} = I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^n P_i) = 1,01 \times (1 - 0,32) = \mathbf{0,69}$$

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy (příl. č. 3 tab. č. 3)

P ₁	1,01	- rezidenční stavby v obcích do 2 000 obyvatel včetně
P ₂	- 0,02	- rekreační oblasti
P ₃	- 0,08	- samoty
P ₄	- 0,10	- pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci
P ₅	- 0,02	- v okolí nem. věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce
P ₆	- 0,05	- příjezd po neuzpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti
P ₇	- 0,05	- zastávka od 201 do 1 000 m – nedostatečné spoje
P ₈	0,00	- bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku
P ₉	0,00	- bezproblémové okolí
P ₁₀	0,00	- průměrná nezaměstnanost
P ₁₁	0,00	- bez dalších vlivů

Ocenění rodinného domu:

<i>Základní cena (ZC)</i>		2 404,50 Kč/m ³	(příl. č. 11)
<i>Koeficient vybavení stavby (K₄)</i>	×	0,96	
<i>Koeficient polohový (K₅)</i>	×	0,90	(příl. č. 20 tab. č. 1)
<i>Koeficient změny cen staveb (K_i)</i>	×	2,115	(příl. č. 41)
<i>Základní cena upravená (ZCU)</i>	=	4 393,89 Kč/m³	
<i>Obestavěný prostor (OP)</i>	×	436,62 m ³	
<i>(1 – o/100)</i>	×	0,46	
<i>Cena stavby (CS_N)</i>	=	882 491,72 Kč	
<i>Index trhu (I_T)</i>	×	1	
<i>Index polohy (I_p)</i>	×	0,69	
<i>Věcná hodnota</i>	=	608 919 Kč	

B) Garáž § 15

Tab. 3.10: Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž	typ B
Svislá nosná konstrukce	zděná
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do 1/2 zastavěné plochy 1. NP
Podkroví	nemá podkroví
Krov	neumožňující zřízení podkroví

Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

Cena stavby nákladovým způsobem se dle zákona o oceňování určuje podle vzorce:

$$CS = CS_N \times pp \quad (3.6)$$

Dle zákona 151/1991 Sb., je: „ CS_N - cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem, pp – koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.“

Ocenění garáže (viz. administrativní ocenění):

Základní cena (ZC)		1 375,- Kč/m ³	(příl. č. 13)
Koeficient vybavení stavby (K_4)	×	0,98	
Koeficient polohový (K_5)	×	0,90	(příl. č. 20 tab. č. 1)
Koeficient změny cen staveb (K_i)	×	2,098	(příl. č. 41)
Základní cena upravená (ZCU)	=	2 544,35 Kč/m³	
Obestavěný prostor (OP)	×	81,93 m ³	
(1 – o/100)	×	0,45	
Cena stavby (CS_N)	=	93 806,37 Kč	
Index trhu (I_T)	×	1	
Index polohy (I_p)	×	0,66	
Věcná hodnota	=	61 912 Kč	

C) Zahrada

Ocenění zahrady:

Administrativní cena	526 455 Kč	(100 %)
- z toho zahrada	146 734 Kč	(28 %)
Výnosová hodnota	633 580 Kč	

<i>Nákladová hodnota</i>		670 831 Kč
<i>Celkem průměr</i>		652 206 Kč
<i>- z toho zahrada</i>	×	0,28
<i>Věcná hodnota</i>	=	182 618 Kč

D) Zastavěná plocha a nádvoří

Ocenění zastavěné plochy a nádvoří:

<i>Administrativní cena</i>		526 455 Kč	(100 %)
<i>- z toho zastavěná plocha a nádvoří</i>		22 220 Kč	(4 %)
<i>Výnosová hodnota</i>		633 580 Kč	
<i>Nákladová hodnota</i>		670 831 Kč	
<i>Celkem průměr</i>		652 206 Kč	
<i>- z toho zastavěná plocha a nádvoří</i>	×	0,04	
<i>Věcná hodnota</i>	=	26 088 Kč	

Věcná hodnota nemovitosti 879 537 Kč

3.4.3 VÝNOSOVÁ METODA

Výnosová metoda, založena na výnosech nebo jiných pravidelně dosažitelných příjmech z dané nemovitosti (nájemné), v podstatě odpovídá na otázku „jaký v budoucnu očekáváme příjem“. Výnosová hodnota je tedy součtem diskontovaných čistých budoucích výnosů.

V této části bude výnosová hodnota oceňované nemovitosti stanovena na základě metody věčné renty. Pro výpočet ceny nájmu za m², uvedené v tabulce 3.12, bude v následující tabulce 3.11 vybráno několik nemovitostí, rodinných domů v okolí obce Morávka, aktuálně nabízených k pronájmu. Informace byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů.

Tab. 3.11: Charakteristika nemovitostí pro výpočet ceny nájemného za m²

	<p>Nemovitost č. 1: Rodinný dům – Hukvaldy.</p> <p>Zastavěná plocha 89 m², užitná plocha 100 m², stavba cihlová, dobrý stav, plocha pozemku 1 300 m². Dům samostatný, patrový, topení ústřední – plynový kotel.</p> <p>Pronájem 1. NP – 3+1 s vlastním vchodem. Částečné vybavení. Cena nájemného: 6 000 Kč/měsíc.</p>
	<p>Nemovitost č. 2: Rodinný dům – Kozlovice.</p> <p>Zastavěná plocha 100 m², užitná plocha 100 m², stavba cihlová, dobrý stav, plocha pozemku 100 m². Dům samostatný, patrový. Elektrina 230V, vodovod, kanalizace, topení lokální – kotel na tuhá paliva.</p> <p>Pronájem 1. NP – 3+1. Kompletní vybavení. Cena nájemného: 6 000 Kč/měsíc.</p>
	<p>Nemovitost č. 3: Rodinný dům – Lhotka.</p> <p>Zastavěná plocha 130 m², užitná plocha 110 m², stavba cihlová, velmi dobrý stav, plocha pozemku 780 m². Dům samostatný, patrový.</p> <p>Pronájem – 3+1 s vlastním vchodem. Částečné vybavení. Cena nájemného: 8 000 Kč/měsíc.</p>
	<p>Nemovitost č. 4: Rodinný dům – Baška.</p> <p>Zastavěná plocha 100 m², užitná plocha 100 m², stavba cihlová, dobrý stav, plocha pozemku 670 m². Dům samostatný, patrový. Elektrina 230V, 400V, vodovod, kanalizace, topení lokální – kotel na tuhá paliva.</p> <p>Pronájem 1. NP – 3+1. Částečné vybavení. Cena nájemného: 8 000 Kč/měsíc.</p>

Zdroj: www.sreality.cz, vlastní zpracování, cit. 28. 2. 2015.

Tab. 3.12: Výpočet ceny nájemného za m² - rodinný dům

Č.	Cena nájemného (Kč)	Kor. koef.	Cena po korekci (Kč)	Lokalita	Upravená cena (Kč)	Výměra nemovitosti (m ²)	Cena nájemného (Kč/m ²)
1	6 000	0,85	5 100	0,85	4 335	89	48,71
2	6 000	0,85	5 100	0,85	4 335	100	43,35
3	8 000	0,85	6 800	0,85	5 780	130	44,46
4	8 000	0,85	6 800	0,85	5 780	100	57,80
Cena nájemného za m²							48,58

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Nájemní cena oceňované stavby byla stanovena ve výši 48,58 Kč za m² - 48,58 Kč/m² × 77 m² = 3 741 Kč/měsíc. Garáž - 52,55 Kč/m² × 24 m² = 1 261 Kč/měsíc. Přesný výpočet je uveden v následující tabulce 3.13. Nájemní ceny autorkou vybraných garáží, aktuálně nabízených k pronájmu, byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů.

Tab. 3.13: Výpočet ceny nájemného za m² - garáž

Č.	Cena nájemného (Kč)	Kor. koef.	Cena po korekci (Kč)	Lokalita	Upravená cena (Kč)	Výměra garáže (m ²)	Cena nájemného (Kč/m ²)
1	1 210	0,85	1 029	0,85	875	17	51,47
2	1 460	0,85	1 241	0,85	1 055	18	58,61
3	1 000	0,85	850	0,85	723	19	38,05
4	1 460	0,85	1 241	0,85	1 055	17	62,06
Cena nájemného za m²							52,55

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Důležitým krokem při výpočtu výnosové hodnoty metodou věčné renty, je stanovení *míry kapitalizace*. V případě, že míru kapitalizace nelze odvodit porovnáním z obdobných nemovitostí, doporučuje Bradáč použít míru odpovídající cenovému předpisu. Míra kapitalizace byla dle kapitalizačních měr stanovených vyhláškou, pro účel stavby – bytové domy netypové a nemovité věci pro garážování, stanovena průměrně na 5 %.

V následující tabulce 3.16 bude výnosová hodnota oceňované stavby stanovena jako podíl čistého ročního nájemného a setinné míry kapitalizace.

Tab. 3.14: Výpočet výnosové hodnoty metodou věčné renty

Roční výnosy			
Nájemné – rodinný dům:	44 892	Kč	Roční nájemné ze stavby
Nájemné – garáž:	15 132	Kč	Roční nájemné z garáže
Nájemné celkem:	60 024	Kč	
Prodlevy:	- 10	%	Komplikace při hledání nájemníka
Roční výnosy celkem:	54 022	Kč	
Roční náklady			
Daň z nemovitosti:	2 143	Kč	Roční daň nemovitosti
Pojištění nemovitosti:	880	Kč	Roční pojistné nemovitosti
Správa nemovitosti:	4 320	Kč	Roční správa nemovitosti
Údržba a opravy:	15 000	Kč	Roční údržba a opravy
Roční náklady celkem:	22 343	Kč	
Čistý roční výnos			
Roční výnosy celkem:	54 022	Kč	
Roční náklady celkem:	22 343	Kč	
Čistý roční výnos:	31 679	Kč	
Míra kapitalizace			
Míra kapitalizace:	5	%	Cena za zapůjčení kapitálu (úrok)
Výnosová hodnota			
Čistý roční výnos:	31 679	Kč	
Míra kapitalizace:	/ 0,05		
Výnosová hodnota:	633 580	Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Při výpočtu výnosové hodnoty daného souboru nemovitostí, nebyla zohledněna zahrada, neboť autorka nepředpokládá, že by vzhledem ke svému umístění byla pronajímatelná a mohla tak realizovat výnos.

Výnosová hodnota nemovitosti 633 580 Kč

4 POROVNÁNÍ METOD A JEJICH INTERPRETACE

Poslední kapitola je věnována zhodnocení a porovnání všech použitých metod, pomocí nichž byl oceněn autorkou vybraný soubor nemovitostí, tzn. rodinný dům, pozemek a garáž. Rovněž bude doporučeno, která z metod je pro oceňování výhodnější a provedeno srovnání z hlediska daně z nabytí nemovitých věcí.

4.1 ZHODNOCENÍ POUŽITÝCH OCEŇOVACÍCH METOD

Za účelem zhodnocení vybrané nemovitosti byly aplikovány veškeré metody oceňování nemovitého majetku v České republice, a to metoda porovnávací, nákladová i výnosová. Obtížnost, jednoznačnost, ale i výsledky jednotlivých oceňovacích postupů se vzájemně lišily, ať už se jednalo o stanovení administrativní ceny stavby, či odhadnutí její tržní hodnoty. Výsledné ceny, které byly získány použitím těchto metod, znázorňují následující tabulky.

Nejprve autorka práce oceňovala vybranou nemovitost na bázi cenových předpisů, tedy *administrativně*. Tento přístup oceňování nemovitého majetku v České republice upravuje zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) a jeho prováděcí vyhláška č. 199/2014 Sb. (oceňovací vyhláška). Jelikož vyhláška stanovuje pro jednotlivé pozemky a stavby, v závislosti na jejich rozměrech a účelu užití, specifický oceňovací postup, bylo nutné ocenit vybraný soubor nemovitostí zvlášť. Celková administrativní cena oceňované nemovitosti **523 832 Kč** tedy zahrnuje nejen cenu rodinného domu, ale i garáže, zahrady, zastavěné plochy a nádvoří a ovocných dřevin. Podrobnější údaje jsou zpracovány v následující tabulce 4.1.

Tab. 4.1: Administrativní cena souboru nemovitostí

<i>Administrativní cena</i>	<i>Kč</i>
<i>Rodinný dům (porovnávací způsob)</i>	292 966
<i>Garáž (nákladový způsob)</i>	61 912
<i>Zahrada</i>	146 734
<i>Zastavěná plocha a nádvoří</i>	22 220
<i>Ovocné stromy</i>	2 623
<i>Celková administrativní cena</i>	526 455

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Pro ocenění **rodinného domu** o obestavěném prostoru 437 m³, byl zvolen **porovnávací způsob**, který umožňuje vyhláška použít u dokončených staveb do 1 100 m³ včetně. Přestože tato metoda zahrnuje výpočet indexu trhu a indexu polohy, na výslednou administrativní cenu měla vliv především hodnota indexu konstrukce a vybavení. Zohledněním mnoha faktorů snižujících cenu nemovitosti, jako je zanedbaná údržba stavby, chybějící odvodnění, vztlínání vlhkosti do zdiva, ale také špatná dopravní dostupnost, umístění pozemku na samotě a příjezd po nezpevněné komunikaci, byla administrativní cena stavby stanovena na pouhých **292 966 Kč**. Vzhledem k umístění a technickému stavu stavby však dle autorčina názoru nebylo možné touto metodou dosáhnout vyšší hodnoty.

Garáž, neboť je společně užívána s rodinným domem, byla dle vyhlášky oceněna **nákladový způsobem**. Pro výpočet opotřebení byla použita metoda lineární, předpokládaná životnost stavby byla zákonem stanovena na dobu 80 let. Výslednou cenu **61 912 Kč** ovlivnil kromě výše zmíněného index trhu, také index polohy a koeficient vybavení stavby. Vlivem snižujícím cenu zde bylo především umístění stavby na cizím pozemku a absence zápisu v katastru nemovitostí. Z tohoto důvodu je podle autorky administrativní cena stavby odpovídající a na realitním trhu uskutečnitelná.

Dále byla určena cena **zahrady a zastavěné plochy a nádvoří**. Jelikož je zahrada v jednotném funkčním celku se stavbou, byly dle vyhlášky oba pozemky oceněny jako **stavební pozemek**. Cena zahrady byla stanovena na **146 734 Kč** a zastavěné plochy a nádvoří na **22 220 Kč**. Největší překážku dosažení vyšší administrativní ceny obou pozemků, spatřuje autorka zejména v jejich lokalitě. Umístění v chráněné krajinné oblasti Beskydy a ochranném pásmu vodního zdroje 2. stupně je spojeno s jistými omezeními.

Jako poslední byla v rámci administrativního oceňování stanovena cena **ovocných dřevin**, zahrnující dvě třešně, tři jabloně, jednu hrušeň a tři červené rybízky. Jelikož se jedná o samozásobitelský typ ovocnářské produkce, který není určen k tržnímu zhodnocování, byly dřeviny dle vyhlášky oceněny jako extenzivní (zahrádková) ovocná výsadba. Vzhledem k jejich stáří a plodnosti, dosahuje celková cena ovocných dřevin **2 623 Kč**.

Přestože je administrativní ocenění založeno na jasně definovaných krocích a postupech, vyplývajících ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a z jeho prováděcí vyhlášky, autorka v této metodice shledává jistý nedostatek. Jedná se o neexistenci bližších vodítek,

kteřé by usnadnily přesněji určit hodnoty kvalitativních pásem, např. při výpočtu indexu omezujících vlivů, působícího na cenu stavebního pozemku. O tom, jak velkou váhu, či důležitost jednotlivým pásmům přiřazovat, není v zákoně ani vyhlášce žádná zmínka, a stanovení jejich hodnot tak není jednoduchou záležitostí.

Administrativní cena, zjištěná cenovými předpisy, se zdaleka nemusí rovnat skutečné tržní hodnotě. **Tržní oceňování** je v podstatě založeno na vlastním uvážení, zejména při výběru koeficientů odlišnosti, z čehož vyplývá, že cenu majetku nelze jednoznačně určit, nýbrž pouze odhadnout.

Prvním aplikovaným oceňovacím způsobem v rámci tržního oceňování, bylo stanovení **porovnávací hodnoty**. Aby mohla být metoda zrealizována, byly na realitní internetové inzerci vyhledány srovnatelné nemovitosti v okolí obce Morávky, aktuálně nabízené k pronájmu. Oceňovaná nemovitost byla srovnána se sedmi vybranými nemovitostmi, které byly následně upraveny šesti koeficienty, zohledňující typ stavby, výměru, lokalitu, technický stav, velikost zahrady a garáž. Tuto část výpočtu považuje autorka za poměrně problematickou, neboť stanovení hodnot koeficientů není nijak jednoduché a zároveň jednoznačné. Problémem bylo především stanovení koeficientu lokality srovnávacích objektů, který má na hodnotu dané nemovitosti podstatný vliv. Mnohem jednodušší by byla situace, kdyby se všechny objekty nacházely na Morávce, což bohužel neplatí ani v jednom případě. Z tohoto důvodu nemůže být na výslednou porovnávací hodnotu **965 620 Kč** kladem příliš velký důraz.

Následovalo stanovení **věcné hodnoty** rodinného domu, garáže, zahrady a zastavěné plochy a nádvoří. Jelikož je pro odhadce s nedostatečnými zkušenostmi a znalostmi v oblasti stavebnictví, stanovení věcné hodnoty majetku jiným postupem, než uvedeným ve vyhlášce, zcela nemožné, byla při výpočtu nákladovým způsobem stanovena administrativní cena **rodinného domu** bez započítání koeficientu prodejnosti. Výpočet opotřebení byl proveden pomocí lineární metody, která se používá u staveb, u nichž v poslední době nedošlo k žádné rekonstrukci ani větší opravě. Předpokládaná životnost stavby byla dle zákona stanovena na dobu 100 let. Na věcnou hodnotu oceňované nemovitosti působila zejména výše indexu trhu a indexu polohy. Z důvodu zohlednění mnoha faktorů snižujících cenu nemovitosti, jako je špatná dopravní dostupnost, umístění pozemku na samotě, příjezd po nezpevněné komunikaci, a mnohé další, byla výsledná věcná hodnota stanovena pouze ve výši **608 919**

Kč. Jelikož metody porovnávací a výnosová s indexy nepočítají, považuje autorka stanovení tržní hodnoty nákladovým způsobem za jednoznačnější.

Ocenění **garáže** nákladovým způsobem již bylo provedeno v rámci administrativního oceňování. Z tohoto důvodu se postup výpočtu i výsledná věcná hodnota **61 912 Kč** shoduje s cenou administrativní a autorka práce tak nebude veškeré skutečnosti znovu uvádět.

Vzhledem k obtížnému ocenění **zahrady** a **zastavěné plochy a nádvoří**, byly věcné hodnoty obou pozemků odvozeny procentem jejich podílu na celkové administrativní ceně. Základem bylo vyčíslení průměrné výše výnosové a věcné hodnoty daného souboru nemovitostí, bez pozemků, z nichž se věcná hodnota odvozovala. Hodnota zahrady byla stanovena na **182 618 Kč** a zastavěného pozemku na **26 088 Kč**. Autorka práce nepovažuje tento způsob za poněkud přesný, avšak v konečném důsledku se výsledné hodnoty značně přibližují administrativním cenám.

Celková věcná hodnota oceňované nemovitosti **879 537 Kč** tedy zahrnuje hodnotu rodinného domu, garáže, zahrady a zastavěné plochy a nádvoří. Přehlednější údaje znázorňuje následující tabulka 4.2.

Tab. 4.2: Věcná hodnota souboru nemovitostí

Věcná hodnota	Kč
<i>Rodinný dům</i>	608 919
<i>Garáž</i>	61 912
<i>Zahrada</i>	182 618
<i>Zastavěná plocha a nádvoří</i>	26 088
<i>Celková věcná hodnota</i>	<i>879 537</i>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Poslední aplikovanou metodou v rámci tržního ocenění, byla metoda výnosová. Metodika věčné renty, která byla při výpočtu **výnosové hodnoty** použita, vyžadovala nejen určení čistého ročního nájemného, ale především míry kapitalizace, která má na výslednou hodnotu největší vliv. Kapitalizační míra byla stanovena dle vyhlášky, při účelu oceňované stavby – bytové domy netytové a nemovité věci pro garážování. Pro výpočet čistých ročních výnosů,

bylo nutné určit průměrnou cenu nájmu za m² rodinného domu a garáže. Za tímto účelem bylo na internetové realitní inzerci vyhledáno a vybráno několik aktuálně k pronájmu nabízených nemovitostí v okolí obce Morávky. Stěžejním problémem při výpočtu výnosové hodnoty, bylo zejména správné vyčíslení nákladů na opravu a údržbu, které se v průběhu životnosti stavby mohou významně lišit. Z tohoto důvody byly náklady na dosažení výnosů z nájemného stanoveny spíše orientačně. Tato skutečnost může dle autorky výslednou výnosovou hodnotu **633 580 Kč** zkreslovat.

4.2 REKAPITULACE CEN

Následující tabulka 4.4 obsahuje shrnutí všech výsledných cen oceňované nemovitosti, dosažených použitím jednotlivých metod a způsobů ocenění.

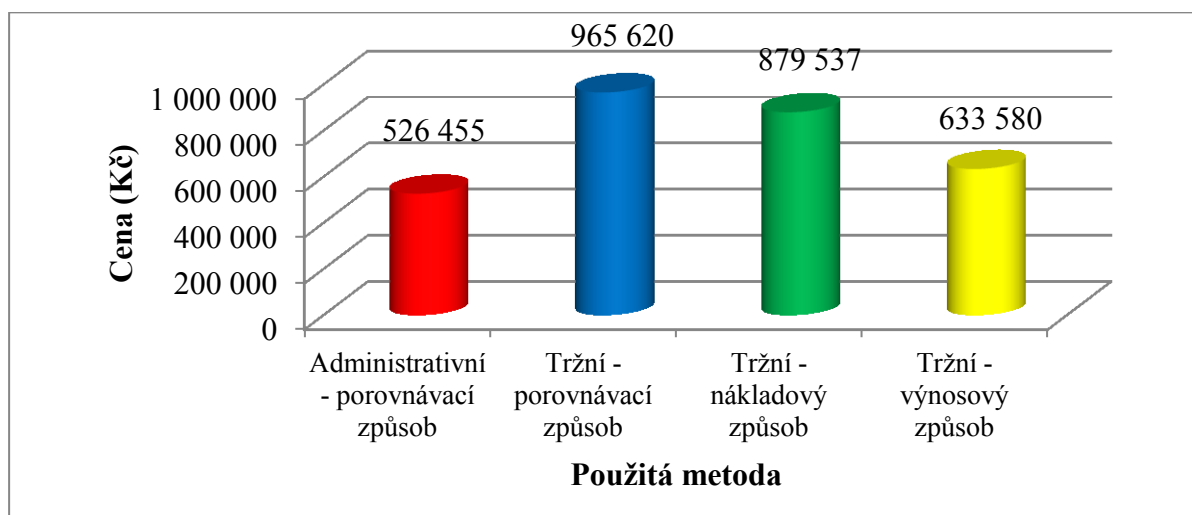
Tab. 4.3: Rekapitulace cen oceňované nemovitosti

<i>Metoda a způsob ocenění</i>	<i>Celková cena (Kč)</i>	<i>Průměr (Kč)</i>
<i>Administrativně – porovnávací způsob</i>	526 455	526 455
<i>Tržně – porovnávací způsob</i>	965 620	826 246
<i>Tržně – nákladový způsob (věčná hodnota)</i>	879 537	
<i>Tržně – výnosový způsob (věčná renta)</i>	633 580	

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Nejnižší cena oceňované nemovitosti byla stanovena dle cenových předpisů, tedy administrativně - porovnávacím způsobem. Vzhledem k umístění, typu a technickému stavu stavby však dle autorčina názoru nelze předpokládat vyšší hodnotu. Nejvyšší cena byla naopak dosažena v rámci tržního ocenění, a to porovnávacím způsobem. Z tabulky je patrné, v jaké míře se administrativní ocenění odchyluje od tržního, výsledná porovnávací hodnota se od administrativní ceny liší o celých 439 165 Kč. Výrazné rozdíly však můžeme shledat také mezi jednotlivými způsoby samotného ocenění tržního. Nejnižší hodnota byla stanovena výnosovým způsobem, metodou věčné renty, která se od zbylých dvou postupů liší průměrně o 289 000 Kč. Od administrativní ceny se však výše výnosové hodnoty odchyluje nejméně, a to o 107 125 Kč. Přehlednější údaje zobrazuje následující graf 4.1.

Graf 4.1: Porovnání výsledků použitých oceňovacích metod



Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Pokud se zaměříme na celkový rozdíl administrativního ocenění versus tržního, zjistíme, že výše administrativní ceny oceňované nemovitosti představuje zhruba 64 % její průměrné tržní hodnoty. Pro představu o průměrné ceně dané nemovitosti, bude v následující tabulce 4.4 stanoven odhad ceny obvyklé.

Tab. 4.4: Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti

<i>Cena</i>	<i>Kč</i>
<i>Administrativní cena</i>	526 455
<i>Porovnávací hodnota</i>	965 620
<i>Věcná hodnota</i>	879 537
<i>Výnosová hodnota</i>	633 580
<i>Odhad ceny obvyklé</i>	<i>751 298</i>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Dle výsledných hodnot, odhaduje autorka práce obvyklou cenu oceňované nemovitosti na **751 298 Kč**.

4.3 SROVNÁNÍ Z HLEDISKA DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Při úplatném převodu či přechodu vlastnického práva k nemovitosti z jedné osoby na druhou, vzniká povinnost uhradit *daň z nabytí nemovitých věcí*. V případě kupních a směnných smluv platí daň převodce (prodávající) a nabyvatel (kupující) funguje jako ručitel. Pokud však k převodu nemovitosti dojde jinou cestou, než prodejem, je poplatníkem vždy nabyvatel.

Základem daně je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj, stanovená porovnáním sjednané ceny nemovitosti a tzv. srovnávací daňové hodnoty. Ta se stanoví jako 75 % z ceny zjištěné znalcem, nebo 75 % směrné hodnoty - ceny určené správcem daně. Pro výpočet se volí vyšší z nich a zaokrouhluje se na celé stokoruny nahoru.⁴⁵

Poplatník si může zvolit, zda k určení srovnávací daňové hodnoty použije směrnou hodnotu nebo cenu zjištěnou. Výhodou směrné hodnoty je především rychlost zpracování a cena, která bývá několikrát levnější, než znalecký posudek. Určíme-li si směrnou hodnotu sami, cena je nulová. Nevýhodou je však vysoká náročnost a čas na nastudování problematiky a nejasné vyčíslení daně (zejména pokud je směrná hodnota vyšší nebo stejná jako cena sjednaná). Je-li pro nás použití směrné hodnoty příliš složité, je vhodné využít znalecký posudek. Výhodou je jasné stanovení ceny, naopak nevýhodou představuje dlouhá doba vyhotovení a vysoká cena. Přestože je možné posudek uplatnit jako uznatelný výdaj, což v případě směrné hodnoty nelze, ušetříme maximálně stokoruny.⁴⁶

Podat daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, je poplatník povinen nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad. Poplatník zde musí sám vyčíslit zálohu a za účelem určení směrné hodnoty uvést údaje týkající se velikosti, polohy, druhu, účelu, stavu, stáří, vybavení a stavebně technických parametrů nemovité věci. Pokud daň činí méně než 200 Kč, neplatí se.⁴⁷

⁴⁵ www.koupimnemovitost.cz, 2015

⁴⁶ www.100reality.cz, 2015

⁴⁷ www.finance.cz, 2015

Výpočet daně z nabytí nemovitých věcí, která je pro rok 2015 stanovena ve výši 4%, je pro jednotlivé oceňovací metody uveden v následující tabulce 4.5.

Tab. 4.5: Výpočet daně z nabytí nemovitých věcí dle ceny zjištěné znalcem (v Kč)

<i>Metoda a způsob ocenění</i>	<i>Odhadní cena</i>	<i>Uznatel. výdaj</i>	<i>Srovnávací daň. hodnota</i>	<i>Daň z nabytí nemov. věcí</i>
<i>Administrativně</i>	526 455	4 500	391 466	15 659
<i>Tržně – porov. způsob</i>	965 620	4 500	720 840	28 834
<i>Tržně – náklad. způsob</i>	608 919	4 500	453 315	18 133
<i>Tržně – výnos. způsob</i>	703 978	4 500	524 609	20 985

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Pro stanovení srovnávací daňové hodnoty zde byla využita cena zjištěná znalcem, snížená o částku za zpracování znaleckého posudku, který je v tomto případě považován za uznatelný výdaj. V rámci srovnání všech použitých oceňovacích metod, byla nejnižší částka daně z nabytí nemovitých věcí získána při administrativním ocenění, a to 15 659 Kč. Naopak nejvyšší suma 28 834 Kč připadá ocenění tržnímu, a to porovnávacím způsobem. Výpočet a srovnání daně z nabytí nemovitých věcí dle ceny obvyklé a směrné hodnoty, určené finančním úřadem, znázorňuje tabulka 4.6. Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí pro stanovení směrné hodnoty je možné nalézt v příloze č. 4.

Tab. 4.6: Srovnání daně z nabytí nemovitých věcí (v Kč)

<i>Název</i>	<i>Základ daně</i>	<i>Uznatelný výdaj</i>	<i>Srovnávací daň. hodnota</i>	<i>Daň z nabytí nemov. věcí</i>
<i>Cena obvyklá</i>	751 298	4 500	560 099	22 404
<i>Administ. cena</i>	526 455			
<i>Cena obvyklá</i>	751 298	-	595 207	23 808
<i>Směrná hodnota</i>	793 609			

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Zatímco cenu obvyklou bylo možné snížit o uznatelný výdaj, v případě směrné hodnoty tomu tak nelze. Ta je stanovena na základě daných tabulek, které berou v úvahu např. cenové mapy obce, příslušenství nebo věk budovy. Dle výsledných hodnot je pro poplatníka výhodnější

nechat si zpracovat znalecký posudek, daň z nabytí nemovitých věcí tak vychází 22 404 Kč, tedy o 1 404 Kč méně, než v případě směrné hodnoty.

Necháme-li si základ daně zpracovat metodikou finančního úřadu, nezaplatíme kromě výše uvedené daně žádné peníze navíc. Pokud si však cenu nemovitosti necháme stanovit právě znalcem, musíme počítat s dalšími náklady souvisejícími se získáním a poskytnutím veškerých údajů a informací, jenž znalec ke zpracování posudku potřebuje. Přehled těchto nákladů znázorňuje následující tabulka 4.7.

Tab. 4.7: Náklady poplatníka na stanovení základu daně (v Kč)

<i>Název</i>	<i>Cena</i>	<i>Základ daně</i>	
		<i>Cena obvyklá</i>	<i>Směrná hodnota</i>
<i>Čas</i>	1 000	1 680	-
<i>Telefon</i>	100		
<i>Benzín</i>	400		
<i>Opotřebení auta</i>	30		
<i>Stavební dokumentace</i>	150		
<i>Daň z nabytí nemovitých věcí</i>		22 404	23 808
<i>Náklady celkem</i>		<i>24 084</i>	<i>23 808</i>

Zdroj: Vlastní zpracování, 2015.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že znaleckým posudkem by poplatník v konečném důsledku neušetřil, naopak by zaplatil ještě o 276 Kč více. Z tohoto důvodu by autorka práce doporučovala dát při stanovení základu daně přednost směrné hodnotě, určené příslušným finančním úřadem. Příklad od případu se však výsledky mohou lišit a i tato varianta má značné nedostatky. Zatímco znalec oceňovanou nemovitost fyzicky navštíví, čímž může skutečný stav lépe posoudit a promítnout do výsledné ceny zjištěné, finanční úřad použije pro stanovení směrné hodnoty pouze přílohu k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, vyplněnou poplatníkem daně. Je-li však poplatník v oblasti nemovitých věcí nezkušený, může si takto výslednou daň nechtěně navýšit.⁴⁸

⁴⁸ www.ace.cz, 2015

5 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo zjistit, jaký je rozdíl mezi administrativní cenou a tržní hodnotou daného souboru nemovitostí, zhodnotit a porovnat vybrané metody, jenž byly při ocenění použity a následně doporučit, kterou z variant stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí by měl poplatník zvolit, aby byla tato daň co nejnižší. Nejprve byly popsány jednotlivé způsoby, metody a postup při oceňování nemovitého majetku v České republice. Následující, praktická část již byla věnována samotnému ocenění vybraného souboru nemovitostí.

Pro naplnění cíle byl vybrán rodinný dům s garáží a zahradou, tvořící se stavbou jednotný funkční celek, nacházející se v obci Morávka. Objekt, který v současné době není obydlen a slouží spíše k rekreačním účelům, byl postupně oceněn administrativně, na základě oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., a také tržně – metodou porovnávací, nákladovou a výnosovou. Veškeré použité metody byly následně zhodnoceny a jejich výsledky porovnány. Administrativní cena vybrané nemovitosti byla stanovena na 526 455 Kč, zatímco průměrná tržní hodnota ve výši 826 246 Kč, což je zhruba o 300 000 Kč více. Příčinou tohoto značného rozdílu je dle autorky předpokládané umístění objektu v neatraktivní lokalitě, jenž má na administrativní cenu výrazný vliv. **Hypotéza** „Výsledná tržní hodnota bude vyšší než cena administrativní“ je tímto **potvrzena**.

Dle autorky není snadné jednoznačně určit, která z výsledných cen by měla být při samotném prodeji realizována, nicméně, v současné době se stále více subjektů rozhoduje nikoliv podle administrativních cen, stanovených na bázi cenových předpisů, ale podle cen tržních, které lépe odrážejí situaci na trhu. Přestože výsledkem tržního ocenění není jednoznačně vypočtené číslo, nýbrž odhad hodnoty nemovitosti, lze říci, že administrativní oceňování ustupuje ve prospěch tržního, u něhož se předpokládá, že jeho význam bude vzrůstat i do budoucna a nacházet tak uplatnění ve stále širších oblastech národního hospodářství. Vzhledem k povědomí o aktuálních cenách nabízených na současném realitním trhu a zároveň technickému stavu a umístění vybrané nemovitosti, by v případě jejího prodeje autorka práce doporučila použít cenu obvyklou, kterou odhaduje na 751 298 Kč.

S úplatným převodem či přechodem vlastnického práva k nemovitosti z jedné osoby na druhou, je spojena povinnost uhradit daň z nabytí nemovitých věcí. Jelikož její výše závisí

na stanoveném základu daně, otázkou zůstává, zda je pro nás výhodnější nechat si zpracovat znalecký posudek, či využít služeb finančního úřadu. V daném případě představovala nejnížší základ daně cena administrativní, jenž se od nejvyšší částky – směrné hodnoty lišila zhruba o 34 %. Příčinou tohoto rozdílu je dle autorky nastavení metodik v jednotlivých vyhláškách, neboť vyhláška, kterou používají znalci, obsahuje více nástrojů k vystižení skutečného stavu oceňované nemovité věci. Cena obvyklá se od administrativní ceny odchylovala o 30 %, zatímco od směrné hodnoty jen o necelých 6 procent. **Hypotéza:** „Mezi směrnou hodnotou, obvyklou a administrativní cenou budou rozdíly o více jak 15 %“ je tímto pouze **částečně potvrzena**.

Dle výpočtů uvedených v předchozí kapitole bylo zjištěno, že daň z nabytí nemovitých věcí vychází v konečném důsledku méně, pokud si cenu nemovitosti, tedy základ daně, nechá poplatník stanovit metodikou finančního úřadu. Nedostatkem však je, že finanční úřad oceňovanou nemovitost fyzicky nenavštíví a pro stanovení směrné hodnoty použije pouze přílohu k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, vyplněnou poplatníkem daně. Je-li však poplatník v oblasti nemovitých věcí nezkušený, může si takto výslednou daň nechtěně navýšit.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní publikace

- 1) BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- 2) DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*, 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN – 978 -80-245-1639-4
- 3) HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- 4) HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2008. 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4.
- 5) SHAPIRO, E., D. MACMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. 516 p. ISBN 978-0-08-097116-2.
- 6) ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2013. 200 s. ISBN 978-80-87865-03-3.

Legislativa

- 7) Vyhláška č. 199 ze dne 19. 9. 2014 k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2014, částka 83.
- 8) Zákon č. 89 ze dne 3. 2. 2012, občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33.
- 9) Zákon č. 526 ze dne 27. 11. 1990, o cenách. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1990, částka 86.
- 10) Zákon č. 256 ze dne 8. 8. 2013 o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2013, částka 99.
- 11) Zákon č. 151 ze dne 17. 6. 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54.

Internetové stránky

- 12) ACE: *Daň z nabytí nemovitých věcí* [online]. 2015 [cit. 2015-04-11]. Dostupné z: [http://www.ace.cz/informace/danove-novinky/dan-z-nabyti-nemovitych-veci-\(2\).html](http://www.ace.cz/informace/danove-novinky/dan-z-nabyti-nemovitych-veci-(2).html)
- 13) ČÚZK: *Účel katastru* [online]. 2013 [cit. 2014-11-08]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>.
- 14) ECONOMICREVUE: *Realizace státní bytové politiky prostřednictvím státního fondu rozvoje bydlení* [online]. 2014 [cit. 2014-11-22]. Dostupné z: <http://www.economicrevue.com/HTM/archivio/20/cz/05.pdf>.
- 15) FINANCE: *Daň z nabytí nemovitých věcí* [online]. 2015 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/dane-a-mzda/majetkove-dane/dan-z-prevodu-nemovitosti/>.
- 16) KOUPÍM NEMOVITOST: *V roce 2014 už platíme daň z nabytí nemovitých věcí* [online]. 2015 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: <http://www.koupimnemovitost.cz/dan-z-nabyti-nemovitych-penize/>.
- 17) OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A [online.] 2005 [cit. 2014 – 11 –08]. Dostupné z: <http://www.trznice.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>.
- 18) PENÍZE: *Prodáváme nemovitost* [online]. 2014 [cit. 2014-11-08]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/16616-prodavame-nemovitost>.
- 19) PRÁVNÍ LINKA: *Při převodu nemovitostí vzniká povinnost uhradit daň z nabytí nemovitých věcí nebo daň z příjmu* [online]. 2014 [cit. 2014-11-08]. Dostupné z: <http://www.pravnilinka.cz/dan-z-nabyti-nemovitosti-bude-nove-od-1-1-2014-hradit-kupujici>.
- 20) ZNALECKÝ PORTÁL: *Oceňovací vyhláška pro rok 2014* [online]. 2014 [cit. 2014-11-08]. Dostupné z: http://znaleckyportal.cz/index.php?option=com_content&view=article&id=247:ocenovaci-vyhlaska-pro-rok-2014&catid=73:ekonomika-ceny-a-odhady&Itemid=113.
- 21) 100 REALITY: *Určení směrné hodnoty* [online]. 2015 [cit. 2014-03-14]. Dostupné z: <http://www.100reality.cz/magazin/urceni-smerne-hodnoty>.

SEZNAM ZKRATEK

AC	administrativní cena
CS	cena stavby
č.p.	číslo popisné
CHKO	chráněná krajinná oblast
I_o	index omezujících vlivů
I_p	index polohy
I_T	index trhu
I_v	index konstrukce a vybavení
KN	katastr nemovitostí
kor. koef.	korekční koeficient
NP	nadzemní podlaží
OPOTŘ	opotřebení
obr.	obrázek
OP	obestavený prostor
PH	porovnávací hodnota
příl.	příloha
RD	rodinný dům
Sb.	Sbírka
tab.	tabulka
THU	technicko-hospodářský ukazatel
V	volt
VěH	věcná hodnota
VH	výnosová hodnota
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená

PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 25. dubna 2015

.....*Lepíková*.....

Bc. Kristýna Lepíková

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Katastrální mapa

Příloha č. 3: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 3: Fotografická dokumentace

Příloha č. 4: Příloha č. 2C – k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty u rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku

Katastrální mapa



Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2015 13:51:36				
Okres: CZ0802 Frýdek-Místek		Obec: 598445 Morávka		
Kat.území: 698679 Morávka		List vlastnictví: 63		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Felcmanová Libuše, č.p. 123, 73904 Pražmo		705128/4944		1/3
Kozel Milan, č.p. 284, 73904 Raškovice		600927/0553		1/3
Lepiková Jana, č.p. 393, 73904 Raškovice		636209/0097		1/3
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 292/1	106	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, rozsáhlé chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Morávka, č.p. 403, rod.dům				
1450/4	700	zahrada		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Morávka, č.p. 403		rod.dům	St. 292/1	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, rozsáhlé chráněné území
B1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu				
D Jiné zápisy - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu ve Frýdku-Místku 47 D-979/2006 ze dne 27.03.2007. Právní moc ke dni 21.04.2007.				
Pro: Felcmanová Libuše, č.p. 123, 73904 Pražmo			Z-9792/2007-802	
Lepiková Jana, č.p. 393, 73904 Raškovice			RČ/IČO: 705128/4944	
Kozel Milan, č.p. 284, 73904 Raškovice			636209/0097	
			600927/0553	
o Usnesení soudu Okresního soudu ve Frýdku-Místku 47 D-979//2006 - opravné ze dne 29.05.2007. Právní moc ke dni 23.06.2007.				
Pro: Lepiková Jana, č.p. 393, 73904 Raškovice			Z-9792/2007-802	
Felcmanová Libuše, č.p. 123, 73904 Pražmo			RČ/IČO: 636209/0097	
Kozel Milan, č.p. 284, 73904 Raškovice			705128/4944	
			600927/0553	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2015 13:51:36

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598445 Morávka

Kat.území: 698679 Morávka

List vlastnictví: 63

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1450/4	84068	700

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.02.2015 13:51:37

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek

Gongolová Ivana Bc.

Podpis, razítko:



Řízení PÚ: 919/2015-802

Správní poplatek uhrazen
ve výšiKčNemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.
strana 2

Fotografická dokumentace

Fotografie rodinného domu



Fotografie garáže

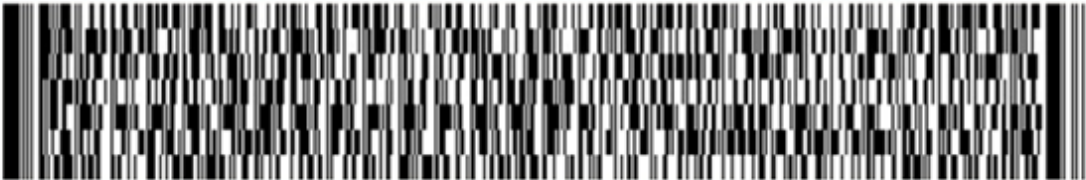


Fotografie zahrady



**Příloha č. 2C – k přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí k určení směrné hodnoty
u rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku**

Identifikační údaj / znak	Číslo řádku	Název	Poplatník	Finanční úřad
Obec	01	Morávka (okres Frydek-Místek)		
Katastrální území	02	Morávka		
Identifikace stavby	03	číslo popisné / číslo evidenční	403	
	04	stavba na pozemku p. č.	292/1	
Převáděný podíl na stavbě (zlomkem)	05	čitatele		
	06	jmenovatel	-	
VŽDY VYPLŇTE PŘÍLOHU Č. 2, KTERÁ OBSAHUJE ÚDAJE O POZEMKU, BEZ OHLEDU NA TO, ZDA JE STAVBA PŘEVÁDĚNA S POZEMKEM NEBO BEZ NEJ.				
Druh stavby	07	samostatný rodinný dům	<input type="checkbox"/>	
	08	dvoudomek, dům řadový	<input checked="" type="checkbox"/>	
	09	rekreační chalupa, rekreační domek	<input type="checkbox"/>	
Stáří stavby	10	v letech	54	
Podlaží a výměra	11	zastavěná plocha 1. PP v m ²	15,7	
	12	zastavěná plocha 1. NP v m ²	77,37	
	13	zastavěná plocha 2. NP v m ²		
	14	zastavěná plocha podkrovní v m ²	67,63	
Typ zastřešení	15	plochá střecha	<input type="checkbox"/>	
	16	šikmá střecha – krov bez možnosti účelového využití	<input type="checkbox"/>	
	17	šikmá střecha – krov s možností účelového využití	<input checked="" type="checkbox"/>	
Obvodové stěny (materiál)	18	zdvo kamenné	<input type="checkbox"/>	
	19	zdvo smíšené (např. kámen, cihla)	<input type="checkbox"/>	
	20	zdvo cihelné	<input checked="" type="checkbox"/>	
	21	zdvo z tvárnic	<input type="checkbox"/>	
	22	železobetonové	<input type="checkbox"/>	
	23	srub, na bázi dřevní hmoty (sendvičové)	<input type="checkbox"/>	
Tloušťka obvodových stěn	24	do 20 cm včetně	<input type="checkbox"/>	
	25	nad 20 cm do 45 cm včetně	<input checked="" type="checkbox"/>	
	26	nad 45 cm	<input type="checkbox"/>	
	27	zateplené stěny	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne	
Vytápění	28	bez vytápění	<input type="checkbox"/>	
	29	lokální na tuhá paliva	<input checked="" type="checkbox"/>	
	30	lokální elektrické, lokální plynové	<input type="checkbox"/>	
	31	ústřední, etážové, dílkové	<input type="checkbox"/>	
	32	ostatní (podlahové, velkoplošné stěnové, teplovzdušné)	<input type="checkbox"/>	
	33	tepelná čerpadla, solární kolektory, infračervené vytápění	<input type="checkbox"/>	
Nápojení stavby na rozvody a odpady	34	bez napojení	<input type="checkbox"/>	
	35	elektronastavce	<input checked="" type="checkbox"/>	
	36	vody (rovněž ze studny)	<input checked="" type="checkbox"/>	
	37	kanalizace (rovněž do septiku)	<input type="checkbox"/>	
	38	plynu (rovněž na nádrž)	<input type="checkbox"/>	



1f02a20e-ed30-4d03-9407-c9d0c29f68

25 5548/C MR0 5548/C - vzor č. 1

Příslušenství (WC, koupelna)	39	bez příslušenství	<input type="radio"/>		
	40	samostatné WC (místnost)	<input checked="" type="radio"/>		
	41	koupelna (místnost)	<input checked="" type="radio"/>		
	42	příslušenství mimo stavbu	<input type="radio"/>		
Zařizovací předměty	43	žádné	<input type="radio"/>		
	44	suchý záchod, chemické WC	<input type="radio"/>		
	45	spíchovací WC (přip. bidet)	<input checked="" type="checkbox"/> tx <input type="checkbox"/> 2 a více		
	46	umyvadlo	<input checked="" type="checkbox"/> tx <input type="checkbox"/> 2 a více		
	47	sprchový kout	<input type="checkbox"/> tx <input type="checkbox"/> 2 a více		
	48	vana	<input checked="" type="checkbox"/> tx <input type="checkbox"/> 2 a více		
	49	vířivá vana	<input type="checkbox"/> tx <input type="checkbox"/> 2 a více		
	50	masážní sprchový panel	<input type="checkbox"/> tx <input type="checkbox"/> 2 a více		
	51	sauna	<input type="checkbox"/> tx <input type="checkbox"/> 2 a více		
	52	jiné zařizovací předměty (uveďte jaké)			
	Další vybavení	53	bez kuchyňské linky	<input type="radio"/>	
54		kuchyňská linka bez zabudovaných spotřebičů	<input checked="" type="radio"/>		
55		kuchyňská linka se zabudovanými spotřebiči	<input type="radio"/>		
Stav stavby	56	ve špatném stavu – nutná rekonstrukce	<input checked="" type="radio"/>		
	57	ve stavu odpovídajícímu stáří	<input type="radio"/>		
	58	ve výborném stavu (popř. po rekonstrukci)	<input type="radio"/>		
Povodňové riziko podle specifikace povodňových zón	59	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	<input checked="" type="radio"/>		
	60	zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	<input type="radio"/>		
	61	zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	<input type="radio"/>		
	62	zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	<input type="radio"/>		



1f0202be-ec30-4d03-b4b7-c900f29f456